

THÈSE DE
CAEN.

1892

N^o. 7.

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

DROIT ROMAIN

DE LA LOCATION DES TERRES

DE

L'AGER PUBLICUS ITALIQUE PENDANT LA RÉPUBLIQUE

DROIT FRANÇAIS

DE L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

AU FERMIER SORTANT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LE GRAND AMPHITHEATRE DE LA FACULTÉ DE DROIT

Le 16 Juin 1892

PAR GEORGES RAFIN

AVOCAT A LA COUR D'APPEL

CAEN

IMPRIMERIE E. ADELINÉ, RUE FROIDE, 16

1892

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

DROIT ROMAIN

DE LA LOCATION DES TERRES

DE

L'AGER PUBLICUS ITALIQUE PENDANT LA RÉPUBLIQUE

DROIT FRANÇAIS

DE L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

AU FERMIER SORTANT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LE GRAND AMPHITHEATRE DE LA FACULTÉ DE DROIT

Le 16 Juin 1892

PAR GEORGES RAFIN

AVOCAT A LA COUR D'APPEL

CAEN

IMPRIMERIE E. ADELINÉ, RUE FROIDE, 16

1892

JURY D'EXAMEN



MM.

LEBRET	Professeur, Président
TOUTAIN	Professeur.
LAISNE-DESHAYES .	id.
GAUCKLER	id.

DROIT ROMAIN

DE LA LOCATION DES TERRES

DE

L'AGER PUBLICUS ITALIQUE

PENDANT LA RÉPUBLIQUE

BIBLIOGRAPHIE

- GARSONNET. — *Histoire des Locations perpétuelles*, Paris 1879.
- MOMMSEN. — *Le Droit public romain*, traduction de P.-F. GIRARD, t. I, Paris 1887 et t. VII, Paris 1891.
- MOMMSEN. — *Histoire romaine*, traduction d'ALEXANDRE, Paris 1864.
- MARQUARDT. — *De l'organisation financière chez les Romains*, traduction de ALBERT VIGIÉ, Paris 1888.
- SAVIGNY. — *De la possession en Droit Romain*, traduction de STAEDTLER, Bruxelles 1879.
- PELLAT. — *Exposé des Principes généraux du Droit Romain sur la Propriété et ses démembrements*, Paris 1850.
- BOUCHÉ-LECLERCQ. — *Manuel des Institutions romaines*, Paris 1886.
- DAREMBERG et SEGLIO. — *Dictionnaire des Antiquités grecques et romaines*, Paris 1882.

- MISPOULET. — *Les Institutions publiques romaines*,
Paris 1891.
- SERRIGNY. — *Droit public et administratif romain*,
Paris 1862.
- PIOT. — *De l'aliénation de l'Ager publicus pendant
la période républicaine*, thèse de doctorat,
Paris 1887.
- BUJOT. — *Les Censeurs à Rome*, thèse de doctorat,
Paris 1883.
- MACÉ. — *Des lois agraires chez les Romains*,
Paris 1846.
- LA BOULAYE. — *Sur les lois agraires chez les Romains*;
de MACÉ, *Revue de législation* de 1846, t. II
et III.
- WILLEMS. — *Le Droit public romain*, 4^e édition,
Paris 1880.
- DURUY. — *Histoire des Romains*, Paris (HACHETTE)
1879.
- GIRAUD. — *Recherches sur le Droit de Propriété chez
les Romains sous la République et sous
l'Empire*, t. 1, Aix 1838.
- BELOT. — *Histoire des chevaliers romains*, Paris 1866.
- MADVIG. — *L'Etat Romain*, traduction MOREL, Pa-
ris 1882.
- ESMEIM. — *Mélanges d'Histoire du Droit et de Criti-
que — Droit Romain*, Paris 1886.
- ACCARIAS. — *Précis de Droit Romain*, Paris 1882.

ORTOLAN. — *Explication Historique des Instituts*,
8^e édition, Paris 1870.

GIRARD. — *Textes de Droit Romain*, Paris 1890.

GIRAUD. — *Novum Enchiridion juris Romani*, Paris 1873.

NISARD. — *Collection des auteurs Latins*.

APPIEN. — *De bello civili*, traduction latine,
Paris (DIDOT) 1840.

HYGINUS. — *De conditionibus agrorum*, traduction
BLUME, LACHMANN et RUDORFF, Berlin 1848.

SICULUS FLACCUS. — *De conditionibus agrorum*,
mêmes traduction et édition.

DROIT ROMAIN

DE LA LOCATION DES TERRES

DE

L'AGER PUBLICUS ITALIQUE

PENDANT LA RÉPUBLIQUE

INTRODUCTION

« Les Romains, à mesure qu'ils soumettaient les différents peuples de l'Italie, leur enlevaient une partie de leur territoire. Sur ce territoire, ils fondaient des villes, ou bien ils envoyaient des colons romains dans les villes déjà existantes. De ce domaine, fruit de la conquête, la partie cultivée était toujours adjugée aux nouveaux colons, soit à titre gratuit, soit par vente, soit par bail à redevance. Quant à la partie inculte, qui était presque toujours la plus considérable, on n'avait pas coutume de la mettre en distribution, mais on en abandonnait la jouissance à qui voulait la défricher, en réservant au domaine la dixième partie des moissons et la cinquième partie des fruits perçus. On mettait également un impôt sur ceux qui élevaient du grand et du petit bétail... Les riches s'emparèrent peu à peu de cette portion de terres non partagée et livrée au premier occu-

pant, et se confiant en la durée de leur possession, ils achetèrent de gré à gré ou enlevèrent par la force aux petits propriétaires leurs modestes héritages et formèrent ainsi de vastes domaines. »

C'est ainsi que s'exprime Appien (de b. c. I. 7) résumant la matière que nous nous proposons de traiter.

Suivant le même ordre, nous rechercherons donc, aussi brièvement que possible : *Comment le domaine public s'est formé.*

Ce point acquis, nous étudierons ce qu'il devenait : cela nous amènera à dire quelques mots des *Assignations* et des *Colonies*.

Alors, entrant dans le fond même de notre sujet, nous traiterons des *Possessiones* et des *Locations* proprement dites, en fin desquelles nous examinerons si le contrat administratif de louage n'a pas été l'origine du contrat de bail.

Dans un appendice nous verrons quelle était la situation particulière : 1° Des *Agri quæstorii*, et 2° des *Pâturages* et des *Forêts*.

PREMIÈRE PARTIE

De la formation du domaine public

DEUXIÈME PARTIE

De la location des terres du domaine public

CHAPITRE I

Des Assignations et des Colonies.

CHAPITRE II

Des *Possessiones*.

CHAPITRE III

§ 1^{er}. — Des *Locations* proprement dites.

§ 2. — Le bail censorial est-il l'origine du contrat de bail?

CHAPITRE IV

§ 1^{er}. — Des *Agri quæstorii*.

§ 2. — Des *Pâturages* et des *Forêts*.



PREMIÈRE PARTIE



DE LA FORMATION DU DOMAINE PUBLIC A ROME



Le domaine public, nécessairement fort restreint lors de la fondation de Rome, s'accrut bientôt par suite de causes multiples.

Les conquêtes opérées par la valeur des soldats romains furent sans contredit la source la plus abondante des vastes territoires qui le formèrent.

Les historiens sont unanimes à nous retracer les scènes de pillage qui suivaient la victoire des armées romaines : on tuait tous les animaux même les chiens ; les plantations d'arbres étaient détruites pour les empêcher de jamais plus reproduire de fruits (1) et les populations qui avaient échappé au massacre devenaient esclaves après avoir suivi le char du Conquérant : tout leur territoire devenait la propriété de l'Etat.

Il en était ainsi toutes les fois que Rome avait besoin de faire un exemple, bien propre à terrifier ses voisins ; mais il pouvait aussi arriver que son inté-

(1) TITE-LIVE : Hist., VI, 3.

rêt le conduisit à rechercher des alliés dans les peuples vaincus : en obtenant de nouveaux soldats, elle pourrait opérer de nouvelles conquêtes.

Alors, la guerre terminée, on envoyait sur les territoires conquis des commissaires en nombre variable : tantôt des triumvirs, tantôt des quinquévirs, et quelquefois même des décemvirs.(1). Leur mission consistait à décider quelles terres s'adjugerait la République pour arrondir l'*Ager publicus* et quelles propriétés seraient laissées aux anciens habitants.

On conçoit facilement que, par suite de la politique du Sénat ou par suite de transactions avec les commissaires, la part de Rome ne fut pas toujours la même.

Niebuhr (2), avec la grande autorité qui s'attache à son nom, affirme que les Romains s'emparaient ordinairement du tiers des propriétés des peuples qu'ils avaient soumis et que cette proportion était la règle générale pour les conquêtes de la République.

De son côté, Gibbon (3) en traitant de l'histoire de la Conquête de l'Italie par les Ostrogoths au V^e siècle de l'ère chrétienne, assure que Théodoric s'empara du tiers des biens des anciens habitants pour les distribuer à ses soldats.

Certains en ont voulu conclure que sous la Répu-

(1) MACÉ, p. 73.

(2) Cité par MACÉ, p. 77.

(3) *Hist. de la décadence et de la chute de l'Empire Romain*, chap. 31, cité par MACÉ, p. 77.

blique comme sous l'Empire, la part de l'Etat était soumise à une règle fixe.

Nous pouvons bien admettre à titre de simple conjecture le chiffre rapporté par Niebuhr et Gibbon, mais il a souffert de nombreuses exceptions.

En 190, le Consul Publius Cornelius Scipion enleva aux Boïens près de la moitié de leur territoire (1).

En 338, les Privernates, peuple volsque, perdirent les deux tiers de leurs terres (2).

En 485, par le traité qui termina la guerre contre les Herniques, on leur enleva également les deux tiers de leurs domaines (3).

D'autres peuples furent traités plus libéralement :

Denys d'Halycarnasse (4) nous apprend, en effet, que les Romains n'enlevèrent aux Sabins que 10.000 arpents de terre.

Enfin, en 170 un général romain s'étant emparé de deux villes de l'Illyrie la possession entière de leurs biens fut laissée aux habitants (5). Il est vrai que, peu après, ces villes furent livrées aux soldats.

Et nous pourrions multiplier les exemples, mais ceux-là nous suffiront à prouver que les Romains agirent toujours suivant les conjonctures.

Aussi, sans nous attarder sur ces conquêtes qui

(1) TITE-LIVE. XXXVI, 39.

(2) TITE-LIVE. VIII, 1.

(3) TITE-LIVE. II, 41.

(4) V, 49.

(5) TITE-LIVE. XLIII, 1.

demanderaient de longs développements, nous allons passer en revue les autres origines du domaine qui sont loin d'avoir la même importance.

Ainsi, nous voyons parfois une ville se livrer aux Romains pour obtenir leur appui contre ses ennemis : Capoue, en 343, se livra complètement à Rome dans ce but (1). Ce mode d'acquisition fut, du reste, fort rare.

Si plus tard, les Empereurs augmentèrent leur fortunes personnelles par les legs que de nombreux citoyens étaient dans l'obligation de leur faire, la République profita des testaments que firent en sa faveur Attale, roi de Pergame, en 134, et Nicomède, roi de Bithynie, en 77 (2) ; et usant de semblables prétextes, on ne négligea pas de s'emparer de l'Égypte (3), de la Cappadoce (4), de la Cyrénaïque, de la Paphlagonie et de la Thrace. La diplomatie appuyée de troupes nombreuses et bien armées, n'a jamais manqué de faire des merveilles aussi bien autrefois que de nos jours.

La confiscation des biens des condamnés et même des prévenus formait un appoint qu'il importe de ne pas négliger. On sait qu'à Rome, il n'existait pas de détention préventive ; aussi le citoyen poursuivi qui se sentait coupable, ou même l'innocent qui prévoyait que malgré tout il n'échapperait pas à une

(1) TITE-LIVE. VII, 31.

(2) EUTROPE. *Hist. Rom.*, IV, 48, et VI, 6.

(3) CIC. *de Leg. Agr.*, I, 2, II, 16.

(4) CIC. *de Leg. Agr.*, II, 13.

condamnation, pouvaient éteindre la poursuite par un exil volontaire. Dans ce cas, la totalité ou du moins la plus grande partie de leurs biens entrait dans le domaine public.

Les biens vacants faisaient retour à l'Etat : de nombreuses lois, dont les plus célèbres datent du commencement de l'Empire, les lois Julia et Papia Poppea, notamment, ayant augmenté dans de notables proportions la classe de ces biens, le domaine public ne manqua pas de s'en ressentir.

Rappelons enfin que la mauvaise foi apporta son contingent à l'*Ager publicus*. En 444, en effet, il y eut contestation entre les habitants d'Aricie et ceux d'Ardée au sujet d'un territoire. Les Romains, pris comme arbitres du litige, mirent les plaideurs d'accord en se l'adjugeant sous prétexte qu'il avait autrefois fait partie du territoire de Coriolis (1).

Les habitants de Naples et de Noles, dans une occasion semblable, apprirent par la même solution qu'il n'est rien de mieux que de traiter ses affaires en famille sans recourir à des étrangers (2).

(1) TITE-LIVE. III, 71 et 72.

(2) CICÉRON. De off., I, 40.

DEUXIÈME PARTIE

DE LA LOCATION DES TERRES DU DOMAINE PUBLIC

Une fois constitué, que devenait le domaine public ?

La première hypothèse qui se présente tout naturellement à l'esprit, c'est la mise en culture au moyen de nombreux esclaves du peuple romain. Cependant ce mode fut assez peu employé : l'Etat exploitait bien les salines d'Ancus Marcius et les forêts conquises sur les Latins dans le voisinage de la mer (1) ; plus tard, sous l'Empire, le fisc administrait bien directement les célèbres jardins d'Engaddi en Palestine, qui venaient des domaines des rois de Judée et où l'on obtenait le balsamun : mais pour en tirer profit on avait recours à d'autres modes que nous diviserons en deux grandes classes :

Les concessions à titre de propriété, dont nous ne dirons que quelques mots ; Assignations et Colonies ; et les concessions à titre précaire, qui forment l'objet de notre étude : possessiones, locations proprement dites, *Agri quæstorii* enfin régime spécial des pâturages et des forêts.

(1) TITE-LIVE. I, 33. — CICÉRON. De Rep., II, 48.

CHAPITRE PREMIER

DES ASSIGNATIONS ET DES COLONIES (1)

L'assignation était une attribution rarement individuelle, le plus souvent collective, d'une partie de l'*Ager publicus* avec ou sans fondation de colonie. C'était, dans l'un et l'autre cas, une distribution de terres à des citoyens pauvres ou à des soldats. Une loi ou un senatus-consulte fixait un ensemble de terres à concéder et nommait des magistrats avec les pouvoirs nécessaires pour mener à bien l'opération.

La mission de ces magistrats variait suivant que l'on se trouvait en présence de la fondation d'une colonie ou non. Au premier cas, le peuple ou le Sénat ayant décidé qu'il serait fondé une colonie de tant de citoyens sur tel territoire, les magistrats devaient répartir ces terres entre les colons dont le nombre était fixé à l'avance ; la part de chacun n'était connue qu'après qu'il avait été procédé à l'arpentage général. Pour les assignations simples, au contraire, le peuple décidait qu'il serait distribué aux pauvres deux jugères par exemple dans un tel territoire : chacun des bénéficiaires avait

(1) Voir principalement : MARQUARDT. Op. cit., p. 194 et suiv. — GARSONNET. Op. cit., p. 86 et suiv.

son lot fixé d'avance ; le nombre de ces bénéficiaires variait avec l'étendue des terres à assigner.

Cela dit, nous allons rechercher à quel titre étaient faites les assignations ?

Une controverse a divisé les auteurs sur ce point :

Zumph (1) prétend que les seules charges qui pesaient sur les bénéficiaires étaient la mise en culture des terres données et leur amélioration, la propriété restant au peuple romain.

A l'appui de son opinion, il cite les terres de Fundi distribuées à une colonie de vétérans d'Octave : elles restèrent dans le domaine public et la concession avait eu lieu sous la charge de les cultiver.

Nous ferons remarquer que l'exemple n'est rien moins que probant, et il est loin d'être démontré que Fundi fût une colonie : Tite-Live la traite de *civitas sine suffragio* et les Libri Coloniarum l'appellent simplement *Oppidum*. L'obligation de cultiver n'est pas moins douteuse car le mot de *cultura* d'où Zumph la fait dériver est considéré comme synonyme d'*Ager cultus* par Siculus Flaccus et les Libri Coloniarum.

M. Duruy (2) de son côté, prétend que l'assignation était faite à charge du service militaire.

Nous ne trouvons aucun texte qui nous prouve que l'individu compris dans une distribution de terres eût des charges de cette nature envers l'Etat et

(1) Rapporté par GARSONNET, p. 103.

(2) *Hist. Rom.*, I, p. 114. Rapporté par GARSONNET, p. 104.

nous ne pensons pas qu'il soit possible de le soumettre à une telle obligation sans un texte formel. Cette institution n'apparaîtra que beaucoup plus tard.

Enfin, et c'est à cette opinion que nous nous rallierons, Walter, Rudorff et Garsonnet (1) nous montrent l'assignation transférant la pleine propriété. *Assignatio et Datio* sont synonymes et Cicéron nous rapporte que l'*Ager Campanus* distribué aux vétérans fut exempté de toute redevance, signe du domaine public. Il est certain de plus que les biens ne faisaient retour à l'Etat que dans le cas où le bénéficiaire ne laissait aucun héritier.

En fait, la loi ou le sénatus-consulte, ordonnant la distribution des terres, en arrêtait les conditions.

La loi Sempronia seule fixa une redevance et ne concéda qu'à titre de bail perpétuel les terres distribuées ; mais la loi agraire de l'an de Rome 643 — 111 ans avant Jésus-Christ — auquel on donne souvent le nom de loi Thoria, abolit bientôt cette redevance (2) et transforma cette possession en propriété quiritaire.

Presque toujours, pour flatter le peuple, on accordait des assignations gratuites : Livius Drusus ne triompha de Caius Gracchus que par ce moyen.

On déclara fréquemment, il est vrai, que les assignations gratuites seraient inaliénables avec retour à l'État en cas de décès sans héritiers ; jamais ces

(1) P. 104, et les autorités qui y sont citées.

(2) Chap. I ; dans GIRAUD, p. 578.

prohibitions ne furent observées et les bénéficiaires convertirent souvent les *agri assignati* qu'on leur avait donnés en rentes viagères qui leur permettaient de vivre sans travailler.

Du reste, à partir d'Auguste, les concessions faites aux vétérans furent toujours aliénables.



CHAPITRE II

DES POSSESSIONES

Au commencement de la conquête Romaine, la plus grande partie des territoires conservés par la République se composait de terres vagues et non cultivées : « Aussi, dit Appien (1), le Sénat avait promis à qui voudrait les défricher la jouissance des terres vaines et vagues appartenant à l'État. » On en prenait une aussi grande quantité que l'on désirait, ce qui les fit appeler *agri occupatori vel arcifinales* pour les distinguer des *agri limitati* concédés par les assignations.

L'État n'intervenait que pour sanctionner la prise de possession par un édit ; mais pour bien marquer qu'il n'abdiquait pas ses droits de propriété et qu'il entendait concéder une simple jouissance toujours révocable, il exigeait le paiement d'un vectigal.

Nous étudierons successivement :

- I. *Qui pouvait être possessor.*
- II. *Les droits du possessor.*
- III. *Les obligations du possessor.*
- IV. *Comment ont disparu les possessiones.*

(1) *De Bello civili* I, 7.

§ 1

QUI POUVAIT ÊTRE POSSESSOR ?

Le *jus occupandi agrum publicum* était un des droits du citoyen romain : il fallait donc être citoyen pour pouvoir entreprendre le défrichement des terres incultes du domaine public (1).

Mais les plébéiens n'avaient-ils jamais part à ces possessiones et les patriciens seuls étaient-ils maîtres de cette partie de l'Ager ?

Tite-Live (2) nous déclare à propos de la loi agraire de Spurius Mœcilius que la plèbe n'avait pas d'autres terres que celles qui lui étaient assignées ou vendues et que les patriciens lui refusaient le partage des terres incultes.

Appien (3) rapporte qu'après les lois Liciniennes les patriciens ne se firent pas faute de chasser de force les plébéiens des terres qu'ils possédaient.

Quand on rapproche les affirmations de Tite-Live et d'Appien de cette phrase de Nonius, V^o Plebitas (4) : « *Quicumque propter plebitatem agro publico ejecti sunt* », on peut être facilement amené à penser que les plébéiens étaient exclus des possessiones.

(1) WILLEMS, p. 33.

(2) IV, 48.

(3) I, 27.

(4) Rapporté par LA BOULAYE, p. 76.

Aussi Niebuhr (1), Walter (2), Willems (3) et Garsonnet (4) prétendaient-ils que les plébéiens ne reçurent part aux possessions qu'à la suite des lois Liciniennes.

Cependant en compagnie de Mommsen (5) et Duruy (6) nous n'hésiterons pas à adopter l'opinion contraire.

Il est certain que tant que les plébéiens furent considérés comme des étrangers, la question ne se pose pas ; cependant il ne fait pas de doute que, souvent, dans l'exercice de sa puissance, le souverain n'ait accordé certaines concessions usagères même à des plébéiens (7). Mais aussitôt qu'ils furent admis à la qualité de citoyens nous prétendons que tout aussi bien que les patriciens, ils pouvaient occuper l'*Ager publicus*. Le texte même de Nonius qu'on nous oppose prouve que des plébéiens occupaient le domaine public. Si on les chassait, c'est qu'ils y étaient installés. On nous objecte, il est vrai, que de tout temps, les grandes familles patriciennes concédèrent à leurs clients des parcelles de l'*Ager publicus* qu'elles possédaient, origine du contrat de précaire. Cette concession était révocable à volonté. Le texte

(1) *Hist. rom.*, II, p. 259 ; III, p. 209 ; IV, p. 258.

(2) *GESCHICHTE DES ROEMISCHEN RECHTS* (Bonn 1860), t. I, n° 39. Rapporté par GARSONNET, p. 118.

(3) P. 349.

(4) P. 118.

(5) *Hist. rom.*, II, p. 32.

(6) *Hist. rom.*, I, p. 161.

(7) MOMMSEN. *Hist. rom.*, II, p. 32.

de Nonius signifierait alors que des patriciens, usant de leur droit de propriétaires, avaient révoqué leur concession et retiré à leurs clients des terres qu'ils leur avaient données à titre de précaire. Mais cela devait arriver tous les jours et un tel événement ne pouvait arrêter un instant l'attention du jurisconsulte et de l'historien.

Cette expulsion des plébéiens du domaine public fut, au contraire, une sorte de coup d'état de la part des patriciens se sentant les plus forts ; ce fut un événement considérable. Aussi Salluste (1) nous rapporte-t-il également que quelque temps après l'exil des Tarquins les plébéiens furent chassés des terres publiques.

Comme conséquence de ces expulsions, nous voyons les plébéiens protester fréquemment ; jamais ils ne reconnurent aux patriciens le droit d'occuper seuls les terres du domaine public. Tite-Live nous les montre demandant que les *injusti domini possessione agri publici cederent* (2) ; et se plaignant de ce que l'on voyait *nobiles homines in possessionem agri publici grassari* (3).

Il est incontestable, en effet, que si en droit les plébéiens avaient capacité pour faire les défrichements autorisés par le Sénat, en fait, même avant leur expulsion, le manque de capitaux ne leur permettait guère d'en profiter ; ceux qui ne pouvaient

(1) *Hist.*, frag. 41. Rapporté par DURUY, p. 161.

(2) TITE-LIVE, IV, 53.

(3) TITE-LIVE. VI, 5.

pas conserver les quelques arpents de terre des assignations devaient peu espérer d'entreprendre les travaux onéreux de mise en culture. Dans ces circonstances, toutes les possessions étaient aux mains des patriciens.

Les plébéiens, cependant, finirent par faire entendre leurs plaintes : un nouveau partage fut ordonné par les lois Liciniennes ; cette fois, ils eurent leur part. Il n'y avait pas, tout le monde en convient, de disposition formelle de la loi pour les y appeler, ce qui est un nouvel argument en faveur de l'opinion que nous venons de présenter ; mais pourquoi un plébéien aurait-il employé tous ses efforts à faire retirer les possessions à ceux qui les détenaient ? Pour en faire une distribution plus équitable entre les patriciens ? Cela devait être bien indifférent à la plèbe. Aussi quand nous voyons le plébéien Licinius Stolon, l'auteur même des propositions de loi, condamné à l'amende pour les avoir violées en possédant plus de jugères de terres publiques qu'il ne l'avait lui-même permis, nous pensons pouvoir affirmer que si, en fait, les plébéiens n'avaient pas part aux possessions, ils n'avaient aucune incapacité juridique les empêchant d'y participer et que dans l'application des lois Liciniennes on tint compte de leurs droits méconnus jusque-là.

§ 2

DES DROITS DU POSSESSOR

La *possessio* n'est pas une institution juridique, ce n'est qu'un simple état de fait. Rome en accordant aux citoyens le droit de cultiver s'est réservé la propriété de ses domaines et ne leur a concédé qu'un droit de jouissance qui ne pouvait jamais lui être opposé.

L'*animus domini* pouvait cependant être attribué aux possesseurs : le droit de propriété du peuple romain avait bien une réelle importance puisque la concession pouvait toujours être retirée, mais cela ne se faisait que par des plébiscites, par des actes du domaine du droit public ; et pour ce qui est des rapports privés des particuliers entre eux, l'*animus domini* s'y concevait tout aussi bien que dans le cas d'une propriété quiritaire (1).

Par suite de sa durée, cet état de fait devenait on ne peut plus respectable. Si le possesseur venait à mourir ses travaux à peine terminés ; s'il avait employé des capitaux énormes à faire produire des terres que jusque-là on avait considérées comme impropres à toute culture, tout serait-il fini ? L'Etat en profiterait-il sans bourse délier ? Le peuple romain s'enrichirait-il aux dépens du citoyen ? On comprend, surtout si l'on remarque que les patriciens,

(1) DE SAVIGNY, p. 92, note 2.

détenteurs du pouvoir, se seraient trouvés seuls lésés, que de bonne heure un courant d'opinion tendit à faire passer aux enfants le droit de jouissance du père. De là à reconnaître au détenteur de l'*ager publicus* le droit de disposer de sa jouissance, comme il l'entendait, il n'y avait qu'un pas, et ce pas fut bientôt franchi.

Mais il ne pouvait être question de formes juridiques spéciales(1). Le vieux droit quiritaire s'y opposait de tout son formalisme. L'intervention du préteur tourna la difficulté.

Ce magistrat autorisait les transmissions ou les ventes qui auraient été nulles sans sa présence ; chaque possession particulière qui serait devenue vacante à chaque décès, par suite de l'institution des *bonorum possessiones*, passait dans le patrimoine des héritiers du *de cuius*.

De sorte que cette possession, qui ne pouvait pas être comptée pour le cens et n'était munie d'aucune action, était transmissible entre vifs et par succession. *Relictas sibi a majoribus sedes, ætate, quasi jure hereditario possidebant* (2).

Le possesseur ne pouvait pas usucaper contre l'Etat, dont le droit était imprescriptible, ni contre les tiers, car l'usucapion ne s'applique qu'aux choses du domaine privé (3), mais il était protégé contre les usurpations par les interdits.

(1) DE SAVIGNY, p. 171.

(2) FLORUS. III, 13.

(3) GAIUS, II, § 46.

Sans parler des mutations par succession qui s'opéraient sous le bénéfice des *bonorum possessiones*, les transmissions *pro donato et pro empto* étaient fréquentes chez les Romains (1) et le droit de constitution de dot est formellement mentionnée par Appien (2).

Nous savons de plus que les *possessiones* servaient de gage aux créanciers du possessor.

Enfin un texte de Florentinus au Digeste (16, LXI, 1) nous apprend que contrairement à ce qui avait lieu pour les propriétaires d'*agri limitati*, le possesseur avait droit au terrain qui s'incorporait à son domaine par alluvion.

§ 3

DES OBLIGATIONS DU POSSESSOR

Le possesseur est soumis à deux obligations (3).

Il doit :

1° Payer le vectigal ;

2° Rendre à l'État à première réquisition l'immeuble qu'il occupe.

Payer le vectigal. — Le paiement s'opère rarement en argent. Le mode habituel est la remise à l'État ou à ses représentants, les publicains, comme nous le verrons au chapitre suivant, du dixième des mois-

(1) LA BOULAYE, p. 394. — GIRAUD, t. I, p. 198. — MACÉ, p. 107.

(2) *De Bello civ.*, I, 10.

(3) MARQUARDT, p. 197. — MACÉ, p. 106.

sons et du cinquième des fruits (1). Pourquoi cette différence entre les moissons et les fruits? Nous l'ignorons, mais nous avons tout lieu de penser que l'on a voulu tenir compte du travail apporté. Pour les moissons, il faut des soins renouvelés tous les ans et des capitaux plus considérables; pour les fruits, il y a peu de frais: les vignes et les oliviers poussaient presque à l'état naturel; il fallait des grands travaux pour mener à bien une récolte de blé.

Ce paiement produisait trois effets :

1° Il marquait bien que celui qui cultivait n'était point propriétaire du sol, mais simple détenteur. Il avait été institué *testandi agrum publicum esse*.

2° D'un autre côté, la quittance que l'Etat ou le publicain délivraient au pössesseur contre l'acquit de sa dîme était un titre constatant son occupation. Il payait, donc il avait droit à la protection que le prêteur accordait aux détenteurs du domaine public (2) On ne pouvait tenter de prendre sa place dans son domaine sans qu'il eût un recours contre l'usurpation.

3° Enfin, pour l'Etat, c'était une ressource de revenus considérables. Aussi les adversaires des lois agraires ne manquaient-ils jamais de dire que toutes ces propositions n'avaient qu'un but : l'épuisement du Trésor public en tarissant une source de ses re-

(1) APPIEN, I, 7.

(2) LA BOULAYE, p. 396.

venus. C'est un des arguments de Cicéron pour combattre les propositions de Rullus (1).

Mais le possesseur devait rendre ses terres à la première réquisition de l'Etat.

La reprise pouvait s'opérer de deux façons : par révocation directe et par l'effet des lois agraires (2).

Si les révocations directes furent rares, il y eut de nombreuses lois agraires dont l'étude ne peut rentrer dans notre travail. Il nous suffira de faire remarquer que jamais on n'a prétendu que l'Etat n'avait pas le droit de retirer ses concessions et de procéder à un nouveau partage, on n'a jamais contesté que l'opportunité de cette mesure.

Bien plus, Paul au Digeste (11, XXXIX, 4) décide que le terme courant doit être payé nonobstant l'éviction.

La rigueur des principes subit toutefois un tempérament. Tibérius Gracchus pour la première fois accorda aux expropriés une indemnité (3) ; des lois subséquentes portèrent le même principe : mais il ne faudrait pas se figurer que la valeur du sol entrât dans le calcul de l'indemnité ; les constructions et les plantations étaient seules comptées. On supposait que le produit des récoltes avait indemnisé le possesseur de ses frais de mise en culture (4).

(1) CICÉRON. *Ad Rull.* II, 6.

(2) DENYS D'HALYCARNASSE, VIII, 74.

(3) APPIEN. *De bello civ.* I, 11.

(4) MACÉ, p. 329. — ORTOLAN. t. I, p. 221.

COMMENT ONT DISPARU LES POSSESSIONES

Remarquons tout d'abord que les lois agraires avaient pour résultat de faire passer les possessions du domaine public dans la catégorie des *agri assignati* et de les faire ainsi devenir propriété privée. Les diverses lois agraires firent sortir nombre de terres du domaine public : ce qui resta en dehors de ces partages fut accaparé par les riches. Ils conservèrent les terres mais ne payèrent plus de redevance.

On essaya bien d'enrayer ce mouvement : en 172, Posthumius fut chargé de reprendre les biens de Campanie (1), et, en 165, Lentulus fit restituer 150,000 jugères dont les possesseurs s'étaient emparés, mais au lieu de leur retirer leurs concessions et de les donner à d'autres pour les punir de leur mauvaise foi, on se contenta de les soumettre au vectigal (2). Et les usurpations reprirent de plus belle.

Cela constitua-t-il de véritables usurpations du vectigal ? La question n'a point manqué d'être discutée.

M. Macé (3) pense que les riches se sentant les plus forts et maîtres du gouvernement, soutenus

(1) TITE-LIVE, LII, 19.

(2) CICÉRON. *Adv. Rut.*, II, 30.

(3) MACÉ, p. 91.

qu'ils étaient par le Sénat et les magistrats, cessèrent de payer purement et simplement leurs redevances. Pour appuyer son opinion, il cite l'exemple de possesseurs qui avaient réuni des terres publiques à leurs domaines..... *paulatim proferendo fines*.

Nous pensons avec M. La Boulaye (1) que la cessation du paiement du vectigal eut lieu d'une toute autre façon. L'exemple, cité par Macé, est bien, nous ne le contestons pas, une véritable usurpation : mais ce ne fut qu'un accident et rien ne nous prouve qu'il se reproduisit fréquemment.

Que les riches se soient emparés des terres publiques aussitôt après la conquête ; que par tous les moyens en leur pouvoir ils aient empêché les censeurs d'affermir à d'autres qu'à eux les terres qu'ils occupaient : nous sommes bien convaincus qu'ils l'ont tenté et fait ! Mais, après l'adjudication, avaient-ils autant d'intérêt qu'on le prétend à s'affranchir de la modique redevance moyennant laquelle ils étaient assurés d'obtenir un revenu considérable ? Dans les nombreuses discussions sur les lois agraires, les a-t-on jamais vus s'élever contre ces redevances, et en demander la suppression ? Tout au contraire, l'existence du vectigal est un de leurs arguments favoris pour déjouer les efforts des promoteurs de ces lois : abolir la redevance, c'est affamer le peuple à qui, faute d'argent, le Trésor ne pourra plus faire de distributions de blé.

(1) LA BOULAYE, p. 396.

Pour empêcher une telle iniquité, eux, les véritables défenseurs du peuple, devaient demander le maintien du *statu quo*. Et souvent le peuple tomba dans le piège : les propositions étaient rejetées.

Aussi La Boulaye fait-il provenir d'une autre cause l'appropriation du domaine public.

La redevance qui frappait les possessions était pour l'Etat tout à la fois une source puissante de revenus et la reconnaissance de son droit de propriété : mais, qui répartissait le vectigal ; qui le percevait ? L'État, par le ministère des censeurs affirmait en bloc le droit de percevoir les redevances de tout un territoire. Les adjudicataires, les publicains en général, devaient faire rentrer les fonds à leurs risques et périls. Le cens n'existant point pour les terres du domaine public, comme il ne pouvait être question de cadastre, les publicains faisaient la répartition comme bon leur semblait. Rien alors ne nous empêche de supposer que certaines des terres qu'ils entendaient conserver étaient tout à fait exemptes de redevances ; pour rétablir l'égalité des produits de la ferme, il suffisait de surtaxer les autres : c'était tout profit pour les publicains, et plus le nombre des terres exemptes était grand, plus considérable était le bénéfice.

Comme les publicains étaient tout puissants à Rome, personne n'osait se plaindre et tout nous porte à penser qu'une grande partie des possessions échappait ainsi au vectigal.

Jusque-là, aucune usurpation. L'État touchait

intégralement le montant du prix de l'adjudication et n'avait pas lieu de se plaindre ; la répartition entre les contribuables lui importait peu. Cependant le temps s'écoulait et chaque année rendait plus difficile la distinction entre ces terres exemptes de redevances et les domaines privés. Des bornes séparant ces terres de celles des voisins qui avaient le plus grand intérêt à bien marquer la limite de l'*ager publicus* pouvaient faire croire à une propriété particulière. Et au moment du cens, le publicain requérait l'inscription sur les registres : le censeur trompé par les bornes faisait droit à sa demande et l'usurpation était accomplie.

Le vectigal ne cessait pas d'être payé, puisque la terre en était exempte, mais l'*ager publicus* était frustré d'un domaine qui devait lui appartenir.

En présence de ces faits, les Gracques, dans leurs rogations, ne manquèrent jamais de réclamer la nomination de commissaires chargés de décider quelles étaient les terres de l'*ager publicus* et quelles étaient les propriétés privées des citoyens.

Quelle que soit, du reste, la façon dont se produisit la diminution des possessiones, elle est un fait certain et qui s'accrut de plus en plus.

Les derniers travaux de Girard sur la loi agraire de 643=111 avant Jésus-Christ nous permettent d'affirmer que ce fut cette loi qui supprima toute redevance, dans ses lignes 19 et 20. Appien (1) avait

(1) *De bello civ.*, I, § 27.

déjà émis la même opinion contrairement à l'avis de Cicéron qui plaçait cette suppression quelques années auparavant.

Enfin, Domitien, sanctionnant le fait accompli, déclara tous les possesseurs propriétaires (1).

Un vestige du droit de possession se maintint dans les terres de la Germanie sur la rive droite du Rhin, à l'extrême frontière de l'Empire (2). En 423 après Jésus-Christ une constitution des Empereurs Honorius et Théodose abrogea l'ancien droit et convertit ces dernières possessions en propriétés (3).

(1) SUÉTONE. *Domitien*, 9.

(2) GIRAUD, t. I, p. 204.

(3) Code Théod. II, 23, l. 1.

CHAPITRE III

DES LOCATIONS PROPREMENT DITES

Nous venons de voir quels moyens l'Etat Romain employait pour obtenir la mise en valeur des terres en friche de ses immenses domaines; nous allons étudier maintenant quelle était sa manière de procéder à l'égard de celles qui étaient déjà cultivées.

Dans les terres prises à l'ennemi, il s'en trouvait fréquemment en pleine exploitation, et les Romains avaient bien soin de s'en emparer tout d'abord. Pour tirer profit de celles qui ne faisaient pas l'objet d'assignations gratuites ou sur lesquelles n'étaient pas envoyées des Colonies, on les louait à des particuliers qui les cultivaient moyennant un fermage annuel venant grossir le Trésor Public.

Sur cette question nous étudierons les trois points suivants :

§ 1. Par quels magistrats, dans quelles formes et pour quel temps étaient faites ces locations.

§ 2. Quels étaient les adjudicataires.

§ 3. Des obligations et des droits des adjudicataires.

Ensuite, dans un § 4, nous verrons : si le bail censorial est l'origine du contrat de bail.

§ 1

PAR QUELS MAGISTRATS, DANS QUELLES FORMES
ET POUR QUEL TEMPS LES LOCATIONS ÉTAIENT-ELLES
FAITES

Les baux étaient à l'origine consentis par les consuls (1), détenteurs de tous les pouvoirs de la souveraineté qui avait résidé dans la personne du roi jusqu'à la chute des Tarquins (2). Quand les conquêtes de Rome se furent étendues, on fut vite amené à la création de nouvelles magistratures permettant aux consuls de se décharger sur des collègues de leur trop nombreuses fonctions. C'est ainsi qu'en 443 avant Jésus-Christ, suivant les uns (3), en 434 seulement d'après l'opinion de Mommsen (4), sous le consulat de M. Geganius Macerinus et de T. Quinctius Capitolinus, leurs attributions financières furent confiées aux censeurs (5). Ces nouveaux magistrats furent alors chargés de pourvoir à la gestion du domaine public.

Toutefois, pendant les vacances de la censure, les adjudications étaient faites par des magistrats spécialement délégués par le Sénat pour procéder à l'opération : c'étaient tantôt les consuls, comme pour

(1) TITE-LIVE, IV, 8.

(2) MOMMSEN. *Dr. publ.*, t. I, p. 270.

(3) WILLEMS, p. 275.

(4) MOMMSEN. *Hist. Rom.*, II, 323, n° 4 (Berlin, 6^e édit., 1874), rapporté par WILLEMS, *ibid.*

(5) TITE-LIVE. XXXIX, 44.

les terres Trientines et Tabuliennes (1) tantôt un préteur (2), tantôt les édiles et quelquefois aussi les questeurs (3).

L'adjudication avait lieu à Rome, sur le Forum et en présence du peuple romain, rassemblé à cet effet, *in conspectu populi*, disent tous les textes (4).

Comme pour la *venditio bonorum*, des affiches annonçant la mise en adjudication, la désignation des biens à louer et certainement un extrait du cahier des charges comme cela a lieu en matière administrative, ainsi que les jour et heure où il serait procédé, avaient été apposées pour que tout le monde pût en prendre connaissance.

Le jour dit était ordinairement jour de marché pour permettre aux habitants des campagnes venus en foule à Rome pour leurs affaires, de prendre part à l'adjudication. Il arriva parfois, sans aucun doute, que les riches et les publicains, désireux de n'avoir pas de concurrents pour pouvoir se livrer à leurs trafics habituels, firent renvoyer à un autre jour la mise aux enchères annoncée. Les augures et les signes néfastes empêchant l'assemblée étaient trop en usage à Rome pour n'avoir pas servi les intérêts des riches en pareille occurrence.

Nous devons faire remarquer que l'existence d'une partie de ces formalités est purement hypo-

(1) TITE-LIVE. XXXI, 43.

(2) TITE-LIVE. XXIII, 48 ; XLIV, 46.

(3) CICÉRON. *Philipp.* IX, 7.

(4) CICÉRON. *De Lég. agr.*, I, 3 ; II, 24.

thétique, mais nous la considérons comme bien vraisemblable eu égard aux usages constants des Romains.

Le peuple rassemblé, les censeurs lisaient le cahier des charges *legēs censoriæ* ou *tabulæ censoriæ* et procédaient à l'adjudication (1).

Les choses étant en l'état, une distinction est nécessaire (2) ; l'adjudication portait-elle sur des terres ou sur la perception de la redevance imposée à ces terres ?

Dans le premier cas, et c'est celui qui nous occupe dans ce chapitre, les censeurs avaient à trouver des citoyens se chargeant moyennant redevance de cultiver comme bon leur semblerait les domaines dont il s'agissait ; dans le deuxième cas, au contraire, et cela se produisait quand on se trouvait en présence des possessiones, objet de notre précédent chapitre, les adjudicataires obtenaient le droit de percevoir à leurs risques et périls et moyennant une somme fixée par l'adjudication, les redevances dues à l'Etat par les détenteurs : d'un côté, l'adjudication portait sur des immeubles à cultiver ; de l'autre, il s'agissait de redevances à percevoir. On disait alors : *censores publica populi Romani vectigalia fruenda locantur* ou bien *publicum locantur*, expression qu'il ne faut pas confondre avec *agrum publicum locantur*.

Schwegler, R. G. II, 410 (3), s'est mépris sur le

(1) CICÉRON. De *Leg. agr.*, I, 2.

(2) MARQUARDT, p. 311.

(3) Rapporté par MARQUARDT, p. 311, note 2.

sens de cette formule en considérant ces deux expressions comme équivalentes. De nombreux textes nous montrent, en effet, que le mot *publicum* s'entend toujours d'un *publicum vectigal populi romani*.

Cicéron, *in Verrem*, III, 71 et 167 nous parle des *quatuor publica Africæ* et des *sex publica Siciliæ*, expressions qui ne laissent subsister aucun doute.

Dans le même sens, il nous dit : *Si quis frui publico non potuit per hostem, hic tegitur ipsa lege censoria* (1).

Et au Digeste, 39, IV, 1 : *Publicanus ejus publici, et plus loin : publicani autem sunt qui publico fruuntur*.

Cette observation étant faite, nous dirons que l'adjudication était prononcée au profit de celui qui offrait le plus haut prix annuel, soit de la terre mise en location, soit de la perception du vectigal dans la région déterminée par le cahier des charges.

Il nous reste à examiner pour quel temps était consentie la location.

Niébuhr, dans son *Histoire Romaine*, III, p. 188 et 189, soutient que les adjudications se renouvelaient tous les 5 ans.

Nous croyons pouvoir affirmer après Hyginus (2), que les locations avaient lieu soit pour cinq ans, soit pour cent ans.

Pour le premier laps, il ne peut s'élever aucun doute : les censeurs dont les pouvoirs ne dépass-

(1) CICÉRON. De *Prov. cons.*, V, 12.

(2) HYGINUS, p. 116.

saient pas le lustre pour lequel ils avaient été nommés (1), n'avaient pas qualité pour conférer des droits qu'ils ne pourraient plus protéger ; ils auraient dépassé leurs pouvoirs en engageant de leur propre autorité l'Etat pour un temps supérieur à la durée de leurs fonctions.

Il n'est pas douteux que cette coutume ait été conservée pour les terres qui avaient une valeur considérable, comme celles de Campanie, par exemple. On comprendrait difficilement que l'Etat Romain, en concédant pour un temps très long la jouissance de l'Ager ou la perception des revenus, eût ainsi négligé de profiter de la plus-value que ses terres devaient nécessairement acquérir.

Cependant de nombreuses locations furent consenties pour d'autres périodes. Les textes sont certains. Le délai de cent ans cité par Hyginus est de beaucoup le plus fréquent et se retrouve dans nombre de textes.

Nous ferons remarquer à cet effet que des terres de peu de valeur ne manquaient pas d'avoir échappé à l'appropriation à titre de possessiones. Or, quel citoyen aurait voulu se charger de leur culture pendant cinq ans seulement contre paiement d'une redevance aussi modique qu'on le voudra ? Il lui aurait fallu supporter des frais de culture d'autant plus considérables que la valeur des terres était moindre et quand ses travaux auraient commencé à être couronnés de

(1) MOMMSEN. *Dr. public*, t. I, p. 272 et note. — ESMEIM, p. 220.

succès, il aurait dû courir les chances d'une nouvelle adjudication. S'exposer à être frustré de cette façon de la rémunération légitime de ses peines, personne ne l'aurait voulu et les adjudications n'auraient réussi que quand on se serait trouvé en présence de terres fertiles et d'un rapport certain.

Aussi, pour obvier à de tels inconvénients, le Sénat donnait-il aux magistrats qu'il désignait, le pouvoir de consentir les locations pour un temps déterminé, cent ans en général.

Quand il y avait contestation entre l'État et des adjudicataires, les censeurs jugeaient personnellement si l'État était directement partie au procès (1).

Le Sénat avait un droit de contrôle et de juridiction supérieure dans ces sortes d'affaires (2).

L'année financière ayant d'abord commencé le 15 mars, les baux durent partir de cette époque pour finir au 15 mars du lustre suivant (3). Quand, plus tard, l'année financière eut été reportée au 1^{er} septembre, l'entrée en jouissance des fermiers dut être remise à pareille époque.

(1) WILLEMS, p. 275. — MOMMSEN. *Hist. rom.*, II., p. 456-460.

(2) POLYBE. VI, 17. — TITE-LIVE. XXXIX, 44. — CICÉRON. *Ad. Att.* I, 17, § 9.

(3) MOMMSEN. *Hist. rom.* II. p. 335. — CICÉRON. *Ad. Att.* VII, 2 § 5. — VARRON. *De ling. lat.* VI, 2, p. 193.

§ 2

QUELS ÉTAIENT LES ADJUDICATAIRES ?

Toute personne était admise à enchérir.

Quand l'adjudication portait, comme au commencement de la conquête romaine, sur des terres de peu d'étendue, de simples particuliers étaient déclarés adjudicataires. Mais bientôt Rome ayant conquis de vastes territoires, l'initiative individuelle devint insuffisante pour cultiver le domaine offert aux citoyens.

Il se forma alors de riches compagnies de publicains, de l'ordre des chevaliers pour la plupart et dans tous les cas spéculateurs hardis, ayant dans leur caisse de nombreux capitaux.

Leur représentant — *magister societatis* — (1) se faisait déclarer adjudicataire : il contractait avec les censeurs le bail à ferme des immeubles et il en garantissait l'exécution *prædibus et prediis* prenant à sa charge les risques de l'opération.

Les biens de l'adjudicataire et de ses cautions étaient le gage de l'Etat (2) et on les vendait quand les engagements n'étaient pas remplis à moins qu'il n'y ait eu des empêchements de force majeure, comme l'envahissement par l'ennemi des territoires affermés (3).

(1) BELOT. Op. cit., t. II, p. 163.

(2) POLYBE, VI, 17.

(3) CICÉRON. *De Prov. cons.*, V.

La compagnie, au nom de laquelle il parlait, entendait rarement se livrer à la culture des biens loués. Quelquefois, elle envoyait ses nombreux esclaves sur les terres qu'elle venait de se faire adjudger, mais le plus souvent elle se bornait à diviser par fractions les immeubles qu'elle louait à des propriétaires voisins ou à des fermiers qui venaient s'y installer.

Cela durait ainsi jusqu'à l'expiration du bail. La même compagnie se portant adjudicataire à la nouvelle mise aux enchères, l'état de choses continuait indéfiniment jusqu'à ce qu'une usurpation se produisit ou qu'une loi disposât des immeubles pour un autre usage.

Plures vero, finito illo tempore, iterum venduntur locantur que, ita ut vectigalibus est consuetudo, dit Hyginus (1).

Cependant pour écarter une compagnie rivale ou de simples amateurs entêtés, les publicains pouvaient se trouver amenés à offrir de telles enchères que l'affaire cessait de rapporter les profits qu'ils en retiraient habituellement. C'est alors que leurs influences se faisaient sentir. Ils ne cessaient d'importuner le Sénat jusqu'à ce qu'on leur eût accordé la résiliation de leur contrat ou un dégrèvement important.

Il y a de cela un exemple célèbre à propos de la ferme des impôts d'Asie ; ils ne purent manquer

(1) HYGINUS, p. 205.

d'agir de même dans l'hypothèse qui nous occupe,

Les publicains qui avaient acheté en 64 avant Jésus-Christ la ferme des impôts de l'Asie demandèrent dès le mois de décembre de la même année une nouvelle adjudication. Après deux ans de sollicitations, César, pour les remercier du concours qu'ils lui avaient apporté contre Pompée et se les attacher dans les luttes qu'il prévoyait par la suite, leur fit accorder par le peuple une remise du tiers de leur redevance (1). Caton, qui s'y était toujours vigoureusement opposé, a encouru pour cela le blâme de Cicéron qui rapporte le fait (2).

S'il y avait une diminution accidentelle des produits de leur ferme, non contents de la remise à laquelle nous montrerons bientôt qu'ils avaient droit, ils demandaient la résiliation complète de leur contrat.

En un mot, ils étaient les maîtres à Rome.

§ 3

DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DES ADJUDICATAIRES (3)

La principale obligation des adjudicataires était le paiement de leur prix. Ce prix était fixé de deux manières : soit en argent, soit quelquefois en nature (4).

(1) SUÉTONE. *Vie de César*, 20.

(2) CICÉRON. *De Off.*, III, 22.

(3) Voyez principalement GARSONNET, p. 107.

(4) PELLAT, p. 100.

Ainsi, en 209, le consul Flaccus mit en adjudication les terres publiques de la ville de Capoue moyennant une redevance en blé (1).

A la sûreté et garantie du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail, les adjudicataires étaient tenus de fournir à l'État des cautions, *prædes*. De plus l'État prenait en gage des immeubles déterminés au contrat, *prædia*, et les biens donnés en gage devaient être des propriétés de famille, *agri patriti*. En retour les publicains avaient le droit de saisir au besoin la propriété de leurs débiteurs pour cause de vectigal impayé.

Un texte de Callistratus au *Digeste*, 3, § 6, *De jure fisci*, XLIX, 14, nous apprend que les cautions étaient déchargées au bout de cinq années.

L'État se réservait le droit de rentrer en possession des biens loués dans le cas où le paiement du vectigal restait en souffrance pendant deux années (2).

Quand la redevance cessait d'être payée pendant ledit laps, le droit de l'adjudicataire s'éteignait. L'État pouvait revendiquer les biens loués contre le concessionnaire sans que celui-ci pût le repousser par une exception, et si l'adjudicataire demandait à être remis en possession, par l'exception *doli mali*, il était débouté de ses prétentions (3).

(1) TITE-LIVE. XXVII, 3.

(2) GAIUS, III. § 145. — PAUL. Au *Digeste*, 56, XIX, 2 — ULPIN, Au *Digeste*, 2, VI, 3.

(3) PELLAT, p. 604. — ULPIN. Au *Digeste*, 2, VI, 3.

Comme le bail vectigalien portait sur des terres déjà cultivées, il n'avait pas pour but de mettre en culture l'*Ager publicus* ; on en peut conclure, quoique cela soit contesté, que le preneur n'était pas obligé de cultiver ; il pouvait laisser l'immeuble en friche si bon lui semblait, tant que la redevance était acquittée, l'État ne pouvait rien dire.

Il s'élève toutefois une objection : Si le fermage n'était pas payable en argent, mais bien en produits, et si les terres restaient sans culture, elles ne produisaient aucune récolte ; alors la part de l'État pouvait être réduite à rien ?

Aucun texte ne nous permet de résoudre d'une façon certaine une pareille hypothèse. Nous avons tout lieu de penser, cependant, que le cas devait rarement se produire : quel intérêt, en effet, aurait-on pu avoir à louer des terres avec l'intention bien arrêtée de n'en tirer aucun profit ?

Et puis, les Romains, qui sont restés les maîtres en matières d'obligations, avaient dû prévoir ce cas particulier, et une clause du cahier des charges ne pouvait manquer de fixer la règle à suivre si la redevance était acquittée en produits. D'ailleurs, les publicains, locataires principaux, auraient-ils consenti à de pareilles non-valeurs ? Il faudrait bien peu connaître l'habileté ordinaire de ces spéculateurs, aussi hardis que souvent peu scrupuleux, pour penser un instant qu'ils eussent pu permettre à un cultivateur négligent de les frustrer de leurs redevances.

Enfin, au bout de deux années, l'Etat n'aurait-il pas pu soutenir qu'il avait cessé d'être payé depuis le temps prescrit pour sa rentrée en possession ? Il serait alors redevenu plein propriétaire et une nouvelle adjudication aurait eu lieu.

A la date fixée pour la fin du bail, l'Etat reprenait la possession de ses immeubles. Une nouvelle adjudication intervenait mais bien rarement on remettait en vente les terres à cultiver. On se contentait de procéder à l'adjudication des redevances à percevoir, et c'est alors que les Compagnies de publicains intervenaient toujours. Une fois adjudicataires, ils pouvaient diviser à nouveau les biens assujettis à leurs redevances, mais en fait, comme cela se pratiquait pour les possessions, la plupart du temps, les mêmes personnes restaient sur les mêmes terres jusqu'à ce que, par l'usurpation ou une loi, ces immeubles sortissent du domaine public pour entrer dans la propriété privée.

Droits des adjudicataires

Le fermier du domaine public à court temps avait tous les droits du fermier ordinaire dont il ne différait pas.

Mais quand la location avait eu lieu pour cent ans, par exemple, le preneur n'avait-il pas des droits particuliers ?

A l'époque classique, le domaine public, l'*ager publicus populi romani* a disparu ; nous ne retrou-

vons que des domaines ayant avec lui de grandes analogies : les biens de l'Empereur, ceux des temples et des cités. Cependant Hyginus (1) et Siculus Flaccus (2) qui écrivaient sous Domitien parlent encore de biens loués pour cent ans à charge de vectigal, alors que sous la République des parties considérables de l'ager étaient l'objet d'une semblable location. Les discours de Cicéron (3) et la loi agraire de 643 = 111 avant Jésus-Christ (4) l'indiquent formellement.

C'est une objection contre l'idée assez répandue que le *jus in agro vectigali*, bail perpétuel ou à longue durée, était un fermage plus récent et mieux assuré que la possession de l'ager publicus.

Pour nous, nous pensons que, de très bonne heure, une partie de l'ager publicus fut concédé de cette manière et il est certain en tous cas que le *jus in agro vectigali*, n'a pas changé de nature en passant des terres de l'Etat aux biens des temples et des cités et que la théorie de l'ager vectigalis, telle que l'exposaient les jurisconsultes classiques, représente exactement la condition de l'ager détenu autrefois à long temps à charge de vectigal.

On discuta longtemps sur le point de savoir si un bail d'une aussi longue durée était un louage ou une vente. Sans doute, la périodicité de la redevance an-

(1) HYGINUS, p. 116 et 117.

(2) SICULUS FLACCUS, p. 162.

(3) CICÉRON. *Ad. Verrem*, 2^e act., III, 6 ; *adv. Rullum*, II, 19.

(4) GIRARD. Lignes 87-89, page 55.

nuelle et la remise qui en était faite en cas de stérilité firent-ils reconnaître que ce contrat conservait la nature du louage; toujours est-il que ce fut cette opinion qui triompha. Gaius qui nous rapporte la querelle, nous en fait connaître la solution (1).

Nous ne reviendrons pas sur cette controverse rétrospective, mais nous concluons de la solution de Gaius, comme nous venons de le dire, et, ce qui est certain, que le preneur pouvait demander une réduction de fermages dans le cas où les récoltes avaient été mauvaises.

Quand y avait-il ouverture à cette réduction? On admettait généralement que le fermier pouvait se prévaloir des inondations, grêles, tempêtes et autres accidents du même genre.

Comment était comptée l'indemnité? Il pouvait se produire en effet, que l'année néfaste eût été précédée ou suivie d'autres années très fertiles et dont les produits dépassaient de beaucoup la moyenne des années ordinaires.

Devait-on ne s'occuper que de chaque année prise isolément et dire: Il y a eu un tiers de récoltes de moins que de coutume, donc le fermier ne devra payer que les deux tiers de son fermage? Ou bien faire le raisonnement suivant: L'année malheureuse a produit un tiers de moins que le fermier n'était en droit d'attendre de l'immeuble, mais l'année suivante a produit moitié plus que de coutume;

(1) GAIUS, C. III, § 145.

en faisant le total des deux années, le fermier, loin d'avoir subi une perte, a obtenu un gain ? Dans ces circonstances, de quoi vient-il se plaindre ?

Ulpien (1) nous dit, après Papinien, dont il rapporte l'opinion, que l'on devait employer la deuxième manière de compter. On faisait la somme des années de jouissances et l'on opérait sur le résultat. Du reste, quand le propriétaire d'une terre privée avait accordé une remise à son fermier et que l'abondance se produisait après, il avait le droit de se faire restituer le fermage intégral de l'année mauvaise ; l'État avait les mêmes droits.

Ce n'étaient que les droits des fermiers ordinaires, mais les textes nous apprennent que les fermiers du domaine public avaient des droits exceptionnels. On peut attribuer cette évolution du droit à l'intérêt que les Romains prenaient à leurs fermiers vectigaliens. Quelles ressources, en effet, pour l'Etat, d'avoir des personnes qui pendant un temps aussi long lui assuraient un revenu certain de ses immeubles ! C'était le prix de ce service rendu.

Le fermier vectigalien avait sur l'immeuble une sorte de droit réel qu'il transmettait à ses héritiers et qui lui procurait, tant qu'il payait le vectigal, des avantages équivalents de la propriété (2).

Le testateur qui avait légué un *fundus vectigalis* n'était pas présumé avoir légué la propriété civile

(1) Au *Digeste*, 15, § 4, XIX, 2.

(2) PAUL. Au *Digeste*, 1 pr. VI, 3. — GAIUS. C. III, § 145.

qu'il n'avait pas, mais seulement le droit qu'il possédait. Aussi pouvait-il faire ce legs même à l'Etat qui lui avait baillé le fonds sans être réputé avoir légué une chose appartenant déjà au légataire (1).

Le fermier pouvait aliéner son droit, l'hypothéquer et le grever d'usufruit (2).

S'il venait à être dépouillé de son immeuble, allait-il comme le fermier ordinaire, être forcé de s'adresser à l'Etat, propriétaire, pour se faire céder ses actions; car il est bien certain que la *rei vindicatio* appartenait au seul *dominus ex jure quiritium*? Nullement, il pouvait agir directement au moyen de l'action publicienne qui lui compétait (3).

Comment expliquer cette anomalie? L'action publicienne qui s'appuie sur une usucapion feinte, appliquée à des immeubles, non susceptibles d'usucapion?

On faisait, en Droit romain, des distinctions entre les motifs qui rendaient l'usucapion impossible. Etait-ce une raison d'ordre public, un vice attaché à la chose, comme pour les *res furtivæ* ou *vi possessæ*? La publicienne était refusée. Mais pour le fermier vectigalien, ce n'était pas un vice de la chose: il réunissait toutes les conditions habituelles de l'usucapion et s'il n'y parvenait pas cela tenait à certaines règles subtiles. Aussi lui avait-on accordé l'action

(1) ULPIN. Au *Dig.*: 71. §§ 5 et 6, XXX.

(2) PAUL. Au *Dig.*: 1 pr. VI, 3; 16, § 2; XIII, 7. — ULPIN. Au *Dig.*: 1 pr. VII, 4.

(3) PAUL. Au *Dig.*: 12. § 2, VI, 2; 1, § 1, VI, 3.

publicienne; c'était une grande modification des principes du droit mais que ne faisait-on pour lui ?

Il pouvait intenter une action en bornage ou y défendre (1).

Si un *ager vectigalis* était indivis entre deux concessionnaires, il se produisait ce phénomène que par l'adjudication prononcée sur l'action *communi dividundo* qui leur était reconnue, le juge transportait le droit entier au gagnant(2); alors que dans un procès en matière d'usufruit le juge ne réglait que le mode de jouissance, le droit continuant à résider individuellement sur la tête de chaque usufruitier. Dans l'intérêt de l'Etat, toutefois, le juge devait faire attention à ne pas diviser l'ager par régions de façon à ne pas compliquer la perception de la redevance.

L'action *familiae erciscundae* était également accordée au fermier vectigalien (3).

Comme le propriétaire, il pouvait intenter l'action *aquae pluviae arcendae*, ce qui était refusé à l'usufruitier (4).

De même, il avait droit à l'action *arborum furtim cæsarum* que l'usufruitier ne pouvait intenter (5).

Enfin les fruits lui étaient acquis dès qu'ils étaient séparés du fonds d'une manière quelconque; la perception ne lui était pas nécessaire (6).

(1) PAUL. Au *Dig.* : 4, § 9, X, 1.

(2) ULPIN. Au *Dig.* : 7 pr. X, 3.

(3) ULPIN. Au *Dig.* : 40, X, 2.

(4) PAUL. Au *Dig.* : 23, § 1, XXXIX, 3.

(5) PAUL. Au *Dig.* : 5, § 2 et 3, XLVII, 7.

(6) JULIEN. Au *Dig.* : 25, § 1, XXII, 1.

Tels étaient les droits du fermier à long bail quand on s'attaquait à la propriété même de l'*ager vectigalis* et toutes les fois que la propriété de ces terres était mise en question : qu'arrivait-il, maintenant, si le débat ne portait que sur la possession ?

Le fermier que nous venons de voir posséder une partie des actions des propriétaires, avait-il la *possessio rei* et les interdits possessoires, ou bien n'avait-il, comme l'usufruitier, que la quasi-*possessio juris* et les interdits quasi-possessoires ?

Les commentateurs discutent encore la question.

M. de Savigny, dans son traité de la Possession (1) lui accorde la *possessio rei* quoiqu'il n'ait qu'un *jus in re aliena*. A l'appui de son opinion il cite le texte de Julien, loi 25, § 1, au Digeste XXII, 1, que nous avons déjà rapporté et où il est dit que le locataire d'un *ager vectigalis* acquiert les fruits au moment de leur séparation du sol comme le propriétaire et le possesseur de bonne foi et non pas seulement au moment de leur perception comme l'usufruitier et le fermier ordinaire.

Nous nous bornerons à faire remarquer que ce n'est guère au fond qu'une querelle de mots, bien propre nous en convenons, à donner carrière à l'acuité d'esprit des savants docteurs allemands ; mais, et nous rougissons de l'avouer, la question ne nous émeut pas.

Quelle grande importance y a-t-il pour nous, en

(1) Page 264.

effet, que le concessionnaire eût une *possessio rei* ou une *quasi-possessio juris* : le prêteur à l'esprit subtil duquel une pareille matière n'avait pas dû échapper, voulant sans doute laisser le champ libre à toutes les conjectures, avait préféré tourner la difficulté, et sans trancher le débat avait créé un interdit spécial conçu en ces termes :

« *Quominus loco publico, quem quis cui locandi jus fuerit, fruendum alicui locavit, ei qui conducit sociove ejus, e lege locationis frui liceat, vim fieri veto* (1). »

La combinaison de cet interdit avec l'action publicienne que nous avons vue compéter au locataire devait suffire à ses besoins.

La question ne présente de véritable intérêt que dans deux cas : Si un Trésor est trouvé dans l'Ager ou si une île se forme dans le fleuve qui le traverse ou le borne, à qui appartiendront-ils ?

Si l'on pense que le fermier vectigalien a un *jus in re aliena* comme l'usufruitier, l'Etat seul en profitera.

Si, au contraire, on admet que le concessionnaire a la *possessio rei*, c'est-à-dire le domaine utile de l'Ager sous la réserve par l'Etat du domaine éminent, ce sera lui qui le recueillera.

En remarquant que la division en domaine utile et domaine éminent ne fût créée qu'au Moyen-Age et que malgré toute leur science les Romains ne

(1) Au *Dig.*, 1 pr. XLIII, 9.

l'ont jamais connue, nous inclinerions à croire que seul l'Etat, en cette occurrence qui n'a guère dû se produire, aurait eu droit au Trésor ou à la propriété de l'île.

§ 4

LE BAIL CENSORIAL EST-IL L'ORIGINE DU CONTRAT
DE BAIL ? (1)

Nous venons de voir qu'en principe les baux consentis par les censeurs avaient une durée de 5 ans. Or, dans le droit classique, les baux faits par les particuliers étaient d'une égale durée (2).

N'y a-t-il là qu'une simple coïncidence, ou peut-on supposer que l'un de ces baux a servi de modèle à l'autre, c'est ce que nous nous proposons de rechercher.

Cujas disait déjà en parlant des particuliers qui louaient leurs immeubles pour cinq ans : « *Id faciebant exemplo censorum et consulum qui étiam publica locabant in quinquennium* (3). »

Et Mommsen considère cela comme un point de droit certain (4).

Comment l'expliquer ?

Ce qui est incontestable, c'est que le contrat de bail consenti par l'Etat précéda celui fait par les particuliers.

(1) ESMEIN, p. 219 et suiv.

(2) ACCARIAS. II, p. 481, n° 617.

(3) CUJAS : *Sur la l. 24, Locati*, T. V, C, 528.

(4) Opinion rapportée par ESMEIN, p. 221.

A l'origine, en effet, l'Etat seul avait besoin d'une institution lui permettant de faire cultiver les terres qu'il ne pouvait exploiter lui-même.

Les particuliers avaient un domaine restreint qu'ils tenaient à honneur de cultiver eux-mêmes.

Quand, plus tard, les familles patriciennes eurent acquis des immeubles considérables, souvent à titre de possessions, il ne pouvait encore être question de baux, puisqu'à la première réquisition de l'Etat leur jouissance devait cesser.

Elles ne pouvaient pourtant pas faire cultiver toutes leurs terres sous leur direction et le contrat de précaire naquit de cette situation. Il permettait au *dominus* ou au patricien possessor qui était *dominus* par rapport au précariste, de reprendre sans délai à ce dernier la jouissance de la terre concédée. De cette façon le possessor pouvait obéir aux injonctions de l'Etat, sans avoir à redouter les réclamations qu'un fermier n'aurait pas manqué de faire à juste titre.

C'est pour cette époque que Festus, V^e Patres écrivait : « (*Senatores*) *patres dicti sunt qui agrorum partem adtribuerunt tenioribus perinde ac liberis propriis.* »

Cependant les possessions diminuèrent de plus en plus, et les domaines que les patriciens possédaient à titre révocable finirent par leur appartenir en toute propriété.

Le contrat de précaire n'avait plus sa raison de subsister :

Il permettait de reprendre à toute époque la jouissance des terres ; peu importait maintenant aux propriétaires d'attendre quelques années.

Avec cette institution, si le précariste venait à mal cultiver le domaine, le *dominus* pouvait le chasser et cultiver à sa place ; les riches avaient maintenant bien le temps de s'occuper de cela ! Ils restaient à Rome, vivant dans l'oisiveté et sollicitant des places et des honneurs qui leur rapportaient sans fatigue autrement qu'une terre plus ou moins vaste. On était loin du temps où Cincinnatus quittait sa charrue pour la dictature. L'agriculture était méprisée et Virgile, s'il fut admiré, ne convainquit personne parmi ses concitoyens.

Pour une situation si différente, il fallait un contrat nouveau.

Or, il existait un modèle tout préparé : le bail censorial depuis le temps qu'il existait pour le domaine de l'Etat avait fait ses preuves à la satisfaction de tous.

On le copia et c'est ce qui nous a permis de dire au cours de ce travail que les fermiers de l'Etat et ceux des particuliers avaient les mêmes droits. La durée de cinq ans fut également adoptée pour le contrat de bail.

L'opinion que nous venons de présenter offre l'immense avantage d'expliquer d'une façon plausible l'institution de la tacite reconduction.

Pourquoi, autrement, décider que si la jouissance continue à la fin du bail, elle aura une durée d'un

an ? Nous n'en voyons pas le motif ? Nous comprendrions mieux une jouissance d'une durée égale à celle du bail primitif.

Pour l'Etat, au contraire, cette institution avait sa raison d'être ; les terres du domaine public ne pouvaient pas rester sans culture, et ce laps d'une année permettait de nommer des censeurs qui à leur entrée en charge, trouvaient le domaine libre de tout bail et procédaient à une nouvelle adjudication.

Ces considérations, historiques pour la plupart, nous semblent des plus convaincantes.

On peut encore faire valoir à l'appui de notre opinion, les deux observations suivantes tirées des principes du contrat de bail en Droit romain.

C'était, en premier lieu, un contrat purement consensuel. Cela prouve assurément qu'il n'exista qu'assez tard, car les anciens Romains, avec leur esprit formaliste, n'auraient jamais admis un contrat de ce genre : ils ne se seraient pas crus liés par le seul accord des volontés. Mais à l'égard de l'Etat, c'était tout différent. Aucun signe extérieur n'était nécessaire pour lier les particuliers envers lui. Il était tout puissant, et la seule déclaration d'un de ses magistrats suffisait pour faire sanctionner le contrat.

En second lieu, le loyer était toujours fixé en argent. Or nous avons vu que ce n'était qu'à titre d'exception dans le bail censorial que le fermage était payable en produits ; il était, en effet, nécessaire pour les faire entrer dans les comptes publics, que les recettes fussent en argent.

Nous concluons donc en disant que les baux consentis par les particuliers furent créés sur le modèle des baux faits au nom de l'Etat par les censeurs.

CHAPITRE IV

APPENDICE

§ 1

DES *Agri quæstorii* (1)

« Les *Agri quæstorii* sont ceux que le peuple romain fait vendre par le ministère des questeurs et qui lui paient un vectigal, » dit Hyginus (2) sur notre sujet.

Mais, dira-t-on, si c'est une vente, nous ne pouvons pas faire rentrer ce contrat parmi les locations du domaine public, car une fois la tradition opérée, l'immeuble est entré définitivement sous le *dominium ex jure quiritium* de l'acquéreur.

Et en effet Willems (3) affirme, sans donner de motifs, paraissant le considérer comme un point incontesté, que les *Agri quæstorii* devenaient propriété privée.

Avec Garsonnet et Marquardt (4) nous pensons que c'était une sorte d'antichrèse. Il était bien plutôt une location perpétuelle dans le sens absolu du mot qu'une vente.

(1) GARSONNET, p. 112.

(2) HYGINUS, p. 115. — SICULUS-FLACCUS, p. 136 et 152.

(3) WILLEMS, p. 348.

(4) MARQUARDT, p. 198.

Le point de droit était résolu de telle sorte que l'acquéreur n'obtenait que la simple possession de l'immeuble, la propriété restant à l'Etat ; et pour constater ce domaine éminent, diraient les glossateurs, un vectigal, probablement nominal, était frappé sur l'immeuble.

Cette sorte de contrat n'était possible qu'en exécution d'une décision du Sénat, ou bien à la suite d'une rogation provoquée par des besoins extraordinaires d'argent (1).

Elle se produisait le plus souvent dans l'hypothèse suivante. L'Etat Romain, pour se procurer des ressources, disait à ses créanciers : Pour garantir ma dette, je vous vends des immeubles déterminés que vous cultiverez jusqu'à ce que je vous aie désintéressés, mais j'entends rester propriétaire malgré la vente, et pour qu'il ne puisse y avoir aucune erreur sur mon droit, vous me paierez une infime redevance annuelle.

Il existe dans l'*Histoire Romaine* un exemple célèbre de ce contrat :

Pendant la seconde guerre Punique, en 210, l'Etat avait emprunté à des particuliers de fortes sommes remboursables en trois fois et par tiers (2).

Le premier remboursement fut bien effectué en 204, mais impossibilité de remplir les engagements pour 200 (3). Les consuls furent chargés d'estimer

(1) TITE-LIVE. XXVIII, 46.

(2) TITE LIVE. XXIX, 16.

(3) TITE-LIVE, XXXI, 13.

les terres situées dans un rayon de cinquante milles de Rome et le Sénat les donna en paiement aux créanciers par le ministère des questeurs ; les acquéreurs s'engagèrent à payer un as par jugère et par an. Ces terres prirent le nom d'*Agri in trientibus* pour exprimer qu'elles étaient affectées au paiement du tiers de la dette.

L'Etat s'était réservé le droit de demander le rachat de ses terres moyennant le remboursement de la créance et sous le consentement des créanciers.

Le dernier tiers fut régulièrement payé en 196, mais les acquéreurs refusèrent la rétrocession et la loi agraire de 643 = 111 avant Jésus-Christ comptait encore ces terres parmi les biens du domaine public.

Il en fut ainsi jusqu'à ce que les *agri quæstorii* eurent été usurpés, ce qui fut d'autant plus facile que, comme nous l'avons déjà dit, le vectigal n'était probablement que nominal.

Des observations qui précèdent nous croyons pouvoir conclure que cette sorte de vente par les questeurs était bien d'une nature particulière.

Ce n'était pas une vente, car les acquéreurs, par le vectigal nominal ou réel reconnaissaient la propriété de l'Etat, et ne pouvaient faire entrer sur les tablettes du cens, ces terres comme étant leur propriété.

Mais ce n'était pas non plus un louage.

Aucun terme, en effet, n'était assigné à la jouissance du prétendu locataire.

De plus, s'il ne payait qu'un vectigal annuel plus que modique, l'adjudicataire avant d'entrer en jouissance, devait compter à l'Etat une forte somme, comme le ferait un acquéreur.

Mais, alors, quels seront les droits de l'acquéreur sur l'*Ager quæstorius*? Ne pouvant lui reconnaître les droits du plein propriétaire, nous n'hésiterons pas à lui accorder les droits les plus étendus des concessionnaires de l'*Ager vectigalis*, comme étant ceux qui se rapprochent le plus de la propriété.

§ 2

DES PÂTURAGES ET DES BOIS (1)

Les pâturages et les bois, au moment des premières distributions de l'*Ager publicus*, n'avaient pas été concédés aux particuliers; l'Etat se les était réservés pour que l'usage en demeurât commun entre tous les citoyens. Toute personne pouvait mener ses bestiaux paître dans les pâturages et aller dans les forêts chercher le bois nécessaire à ses besoins.

Si les choses fussent restées en cet état, le Trésor Public se serait trouvé frustré d'une partie de ses revenus. Aussi, on décida que tout en laissant libre la jouissance des forêts, chaque citoyen devrait payer tant par tête de bétail qu'il conduirait dans les pâturages publics; cette redevance prit le nom de *scriptura*.

(1) GARSONNET, p. 81. — MARQUARDT, p. 201 et 202.

L'Etat ne la percevant pas directement mettait le droit de la toucher en adjudication sur le Forum, à Rome, aux Ides de Mars (1).

Les publicains, adjudicataires habituels de la ferme des revenus de l'Etat, se chargeaient d'encaisser la *scriptura*.

Ils annonçaient que les troupeaux leur seraient présentés, en dressaient la liste et percevaient le droit en argent; de là vint, pour les pâturages, le nom d'*Ager scripturarius*.

Les publicains avaient le droit de confisquer le bétail pour lequel la redevance n'avait pas été payée (2), et sans doute, de nombreux gardes étaient chargés de surveiller les fraudeurs.

Les riches ne tardèrent pas à chasser les plébéciens et les pauvres des pâturages, comme ils l'avaient fait pour les possessions. Aussi les lois agraires tentèrent-elles de restreindre l'envahissement en limitant le nombre de têtes de bétail qu'un même citoyen pouvait envoyer sur les pâturages publics.

Les lois Liciniennes défendirent d'y conduire plus de 100 têtes de gros bétail et 500 de petit. En 133, Tibérius Gracchus tâcha de les faire revivre.

La loi agraire de 643 = 111, dans sa ligue 25, restreignit ce droit par une disposition obscure à laquelle Cicéron fait allusion (3).

(1) CICÉRON. *De leg. agr.*, I, 3, II, 21.

(2) VARRON. *De re rust.*, II, 1.

(3) CICÉRON. *De Orat.*, II, 70.

Mommsen (3) cherche à expliquer cette loi. Il part de cette idée que certaines personnes étaient en possession perpétuelle, héréditaire et gratuite de droits de pâturages. La loi, d'après lui, aurait permis à tous les citoyens d'y envoyer paître sans redevance dix têtes de gros bétail ; pour le petit bétail, on croit généralement que le maximum était de cent têtes.

C'est la dernière loi qui nous parle des pâturages.

L'usurpation devint un fait accompli et l'*Ager scripturarius* disparut.

Nous avons vu comment, après s'être formé, l'*Ager publicus populi Romani* s'est peu à peu fondu dans les propriétés privées. A la fin du premier siècle après Jésus-Christ, le véritable Ager a disparu. Ce qui avait échappé aux riches, devait la propriété des temples et des différents collèges de prêtres ou fut englobé dans les domaines de l'Empereur.

L'organisation financière que nous nous sommes efforcé de retracer, a cédé la place à de nouveaux magistrats tenant leurs pouvoirs, non du peuple, comme autrefois, mais du Prince.

Une seule institution a survécu : les Compagnies

(3) MOMMSEN. *Corpus Inscrip. Lat.*, I, p. 91.

de Publicains qui continuèrent à gérer pour leur compte la ferme des revenus de l'Etat.

Et il en fut ainsi jusqu'à ce que les Barbares se fussent emparés de l'Italie et eussent réduit en servitude cette Rome qui avait conquis le monde ; ce qui réalisa la prophétie de Pline : *Latifundia perdere Italiam*.



DROIT FRANÇAIS



DE L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

AU

FERMIER SORTANT

BIBLIOGRAPHIE

Ancien Droit

- ROLANDUS A VALLE. — *Consilia*, Lyon 1561.
- FACHINEUS. — *Controv. juris*, Lyon 1609, t. I.
- ANTONIUS FABER. — *Rationalia in tertiam partem Pandectarum*, Genève 1626, t. V.
- DIONYSIUS GOTHOFREDUS. — *Corpus juris civilis*, Paris 1628, t. I.
- CHARONDAS. — *Pandectes Françaises*, Paris 1637.
- GARSIAS. — *De Expensis et Meliorationibus*, Amsterdam 1668.
- RENATUS CHOPPINUS. — *De civilibus Parisiorum Moribus ac Institutis*, Paris 1696.
- BRUNNEMAN. — *Comment. ad Pandectas*, Lyon 1714.
- BRILLON. — *Dictionnaire des Arrêts*, Paris 1727, t. I.
- BOURJON. — *Le Droit commun de la France*, Paris 1770, t. II.
- DOMAT. — *Lois civiles*, Paris 1777, t. I.
- POTHIER. — *Pandectæ Justinianæ* (9^e édition), Lyon 1782, t. I.
- *Œuvres publiées par DUPIN*, Paris (Béchet aîné) 1825, t. III.
- LEPAGE. — *Loi des Bâtimens*, Paris (Garnery) 1808.

Normandie

- BÉRAULT. — *La Coutume réformée de Normandie*, Rouen 1660.
BASNAGE. — *Coutume de Normandie* (4^e édition), Rouen 1778, t. II.
FLAUST. — *Coutume de Normandie*, Rouen 1781, t. I.

Code Civil

- PROUDHON. — *De l'Usufruit*, Dijon 1836.
TOULLIER. — *Droit civil français* (5^e édition), 1830.
DUVERGIER. — *Continuation de TOULLIER*, Paris (Renouard) 1836.
TROPLONG. — *Du Louage*, Paris 1840.
MARCADÉ. — *Code Napoléon* (5^e édition).
DURANTON. — *Code Napoléon* (4^e édition).
AGNEL. — *Code Manuel des Propriétaires et des Locataires* (5^e édition), Paris 1874.
DALLOZ. — *Rep. de Jurispr.*, v^o Louage.
DEMOLOMBE. — *Cours de Code Napoléon*, Paris 1881.
AUBRY et RAU. — *Cours de Droit civil français* (4^e édition), Paris 1869.
LAURENT. — *Principes de Droit civil français* (3^e édition), Paris et Bruxelles 1878.
GUILLOUARD. — *Traité du C^t de Louage* (2^e édition), Paris 1887.

Législations étrangères

- G. LEBRET. — *Etude sur la propriété foncière en Angleterre*, Paris (Marescq) 1882.

GARSONNET. — *Histoire des Locations perpétuelles*, Paris 1879.

Encyclopædia Britannica, v^o Agriculture ; Land ; Landlord and Tenant.

LÉONCE DE LAVERGNE. — *Essai sur l'Economie rurale de l'Angleterre, de l'Ecosse et de l'Irlande* (5^e édition), Paris 1882.

DE FONTPERTUIS. — *La Propriété terrienne en Angleterre et ses transformations ; L'Economiste Français*, 4 juin 1887.

DRUCE. — *The tenant's compensation act. 1890 ; The journal of the Royal Agriculture society of England*, vol. 1, Parl. IV, n^o IV, 31 décembre 1890.

SUMNER-MAINE. — *Etudes sur l'Histoire des Institutions primitives*, trad. par DURIEU DE LEYRITZ, Paris 1880.

PAUL FOURNIER. — *La question agraire en Irlande*, Paris (Plon) 1882.

E. DE LAVELEYE. — *Essai sur l'Economie rurale de la Belgique* (2^e édition), Paris 1875.

Journal de la Société centrale d'Agriculture de Belgique, mai 1889, n^o 7.

LEHR. — *Eléments de Droit civil Germanique*, Paris (Plon) 1875.

Propositions de Loi

Proposition PÉZERAT. — *Impressions de l'Assemblée nationale constituante, 1848-1849, t. V., n^o 582.*

Proposition BANCEL et MORELLET. — *Moniteur Universel* 1850, X, p. 274.

Proposition GAGNEUR. — *Projets de Lois et Rapports* 1870, n° 186, p. 88.

Proposition DUGUÉ DE LA FAUCONNERIE du 26 mars 1887, annexe n° 1692, p. 679.

Proposition MAXIME LECOMTE du 27 mars 1888, annexe n° 2604, p. 560.

Proposition LESOUËF du 7 juin 1888, annexe n° 2755, p. 722.

Deuxième proposition MAXIME LECOMTE du 23 novembre 1889, annexe n° 79, p. 205.

Proposition THELLIER DE PONCHEVILLE du 28 novembre 1889, annexe n° 118, p. 247.

Deuxième proposition DUGUÉ DE LA FAUCONNERIE du 20 mars 1890, annexe n° 465, p. 510.

Sociétés d'Agriculture

Rapport de M. PLUCHET. — *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, 1^{er} janvier 1873, p. 24.

Rapport de M. MÉRICE. — *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, 1^{er} janvier 1873, p. 35.

Rapport de M. BONDUEL. — *Etude sur la proposition MAXIME LECOMTE*, Lille (Verly) 1889.

Rapport de M. LÉGER. — *Projet de Loi sur l'indemnité à accorder aux Fermiers sortants*, Rouen (Deshayes) 1890.

Rapport de M. PAISANT. — *Congrès International d'Agriculture de 1889*, Paris (Masson) 1889, p. 234.

Rapport de M. TOURNIER. — *Travaux de l'Assemblée générale de la Société des Agriculteurs de France 1890*, p. 99.

Rapport de M. DE BELLEVILLE. — *Travaux de l'Assemblée générale de la Société des Agriculteurs de France 1890*, p. 117.

Rapport de M. LECOUEUX sur les propositions tendant à réglementer l'Indemnité à accorder au Fermier sortant, Paris (Chamerot) 1891.

Comptes-rendus des Travaux de la Société des Agriculteurs de France, Annuaire de 1873, Paris, au siège de la Société, 1873.

Congrès International d'Agriculture de Paris, Paris (Masson) 1889.

Bulletin des Séances de la Société nationale d'Agriculture de France, année 1890, n° 4.

Revues, Journaux, Brochures

J. ESCORBIAC. — *Le Bail à ferme et l'Indemnité de plus-value devant la Chambre. Lois Nouvelles 1889*, n° 3.

E. LACOMBE. — *Du droit du Fermier sortant à une Indemnité. Le Correspondant*, n°s du 25 juin et du 10 juillet 1890.

H. BAUDRILLART. — *Le droit à l'Indemnité de plus-value. Journal des Economistes*, n°s août et novembre 1889.

- CH. PARMENTIER. — *La Législation anglaise sur l'Indemnité de plus-value au Fermier. Journal des Economiste*, mars 1890.
- E. LECOUTEUX. — *Le fermage au Congrès International. Journal d'Agriculture pratique*, 26 décembre 1889.
- L. LACOMME. — *L'Indemnité de plus-value au Fermier sortant. L'Economie sociale*, mai et juin 1890.
- II. PASCAUD. — *De l'Indemnité de plus-value au profit du Fermier sortant* (manuscrit).
- CLAUDIO-JANNET. — *Le socialisme d'Etat*, Paris 1890.
- X***. — *L'Indemnité au Fermier sortant. Journal de l'Agriculture*, 1^{er} septembre 1888.
- MOISET. — *De l'Indemnité au Fermier sortant. La France Agricole*, 15 février 1891.
- GEORGES MICHEL. — *L'Indemnité au Fermier sortant. L'Economiste français*, 19 avril 1890.
-

DROIT FRANÇAIS

DE L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

AU FERMIER SORTANT

INTRODUCTION

Depuis quelques années une question a profondément ému le monde agricole français : celle de savoir s'il y avait lieu de donner au fermier droit à une indemnité pour la plus-value apportée au domaine par son travail et ses capitaux.

Des flots d'encre ont coulé au service des opinions les plus contradictoires ; partout la question a été discutée. Dans la presse, au sein du Parlement, dans les nombreuses sociétés agricoles, les hommes les plus compétents ont développé leurs idées.

On a dit : l'agriculture française est routinière, et l'avenir est aux nations qui obtiendront les plus gros rendements. Avec notre législation, le fermier intelligent n'est pas sûr du lendemain ; il est exposé à se voir dépouiller du fruit de ses travaux par un propriétaire avide qui n'hésitera pas à le remplacer

par un autre cultivateur lui offrant quelques francs de plus de l'hectare.

Dans ces circonstances, tout progrès est impossible.

Ce débat, qui sera peut-être bientôt tranché par les Chambres françaises, nous nous proposons de l'étudier dans toutes ses phases en droit et dans la pratique.

A cet effet, nous rechercherons quel a été le sort des améliorations faites par le fermier depuis le Droit romain jusqu'à nos jours, en doctrine et en jurisprudence.

Puis nous verrons comment la question a été résolue par les nations qui nous entourent. Grande-Bretagne, Allemagne, Suisse et Belgique.

Connaissant ainsi la législation en vigueur en France et à l'étranger, nous suivrons l'évolution de notre sujet dans le Parlement français et dans les sociétés agricoles.

Cela fait, nous exposerons et réfuterons les arguments des partisans du droit du fermier à une indemnité.

Pour conclure, nous dirons quelle est, à notre avis, la véritable solution du problème.

PREMIÈRE PARTIE

Situation juridique du fermier sortant

CHAPITRE I

De la *Doctrine*.

§ 1^{er}. — Droit ancien.

§ 2. — Coutume de Normandie.

§ 3. — Code civil.

CHAPITRE II

De la *Jurisprudence*.

DEUXIÈME PARTIE

Législations étrangères

CHAPITRE I

Royaume-Uni de Grande-Bretagne.

§ 1. — Angleterre.

§ 2. — Ecosse.

§ 3. — Irlande.

CHAPITRE II

Allemagne.

CHAPITRE III

Suisse.

CHAPITRE IV

Belgique.

TROISIÈME PARTIE

De la France

CHAPITRE I

Dans les Chambres françaises.

CHAPITRE II

Dans les Sociétés agricoles.

QUATRIÈME PARTIE

Du Droit à l'indemnité

CHAPITRE I

Du Droit à l'Indemnité en théorie.

§ 1^{er}. — Équité, réciprocité, justice.

§ 2. — Progrès agricole.

§ 3. — Intérêt général.

CHAPITRE II

Du Droit à l'Indemnité en pratique.

CONCLUSION



PREMIÈRE PARTIE



SITUATION JURIDIQUE DU FERMIER SORTANT



Pour examiner complètement la situation juridique du fermier sortant en Droit français, il faut l'envisager à deux points de vue, en doctrine et en jurisprudence : d'où deux chapitres, dont le premier sera tout naturellement subdivisé en trois paragraphes : Droit Ancien, Coutume de Normandie et Code civil.



CHAPITRE PREMIER

DE LA DOCTRINE

§ 1

DROIT ANCIEN

Si nous voulons prendre la question dès son origine, il est nécessaire de connaître trois textes du *Digeste*, qui sont ainsi conçus :

In conducto fundo, si conductor sua opera aliquid necessario vel utiliter auxerit, vel œdificaverit, vel instituerit cum id non convenisset, ad recipienda ea quæ impendit, ex conducto cum domino fundi experiri potest.

(Paul, lib. 2, Sent. rapporté au *Digeste*, 55, § 1. *Locati conducti*, XIX, tit. 2).

Si le preneur a fait à ses frais sur le fonds loué quelques dépenses nécessaires et utiles, soit par des additions, soit par des constructions, soit par des travaux nouveaux, alors qu'il n'existait aucune convention à cet égard, il peut exercer contre son bailleur l'action *conducti* pour recouvrer ce qu'il a dépensé.

Le second texte est d'Ulpien, lib. 32 *ad Edictum* et se trouve au *Digeste*, 19, § 4, au même titre :

Si quis inquinilus ostium vel quœdam alia cœdi-

ficio adjecerit, quæ actio locum habet? Et est verius ut Labeo scripsit, competere ex conducto actionem ut ei tollere liceat : sic tamen ut damni infecti caveat ne in aliquo dum aufert, deteriore causam ædium faciat sed ut pristinam faciem ædibus reddat.

Si un locataire a fait une porte ou quelques autres travaux, à quelle action y a-t-il lieu? Nous pensons, comme l'a écrit Labéon, qu'il a l'action *conducti* pour lui permettre d'enlever ce qu'il a fait : il doit cependant fournir la caution *damni infecti*, non pas pour le cas où il détériorerait les édifices en enlevant ce qu'il emporte, mais bien pour rétablir les lieux dans leur état primitif.

Le troisième est de Scævola, lib. 7, *Digestorum*, au *Digeste* 61 pr. au même titre (XIX, 2) :

Colonus, cum lege locationis non esset comprehensum ut vineas poneret, nihilominus (in fundum) vineas instituit et propter earum fructum denis amplius aureis ager locari cœperat : quæsitum est, si dominus istum colonum fundi ejectum pensionum debitarum nomine conveniat, an sumptus utiliter factos in vineis instituendis reputare possit, opposita doli mali exceptione? Respondit, vel expansas consecuturum vel nihil amplius præstaturum.

Un fermier qui n'était pas tenu par son bail de planter des vignes, en a cependant planté sur la ferme et, depuis, par suite de la plus-value causée par la récolte du raisin, le loyer du champ a été

augmenté de dix sous d'or par an : on s'est alors demandé, quand le propriétaire a chassé ce fermier de ses terres parce qu'il ne le payait pas et lui a réclamé les termes échus, si le fermier ne pouvait se faire payer, en opposant l'exception de dol, les dépenses utiles qu'il avait faites en plantant des vignes ? Scœvola répondit que le fermier devait être indemnisé de ses dépenses, ou ne payer que le fermage primitif.

Tel est le point de départ d'un débat qui n'est pas encore terminé aujourd'hui.

Le fermier a-t-il le droit de se faire rembourser les dépenses qu'il a effectuées sur la ferme en plantations, constructions ou améliorations ; a-t-il le droit d'emporter ce qu'il peut enlever sans dégradations, ou bien, enfin, le propriétaire peut-il garder le tout sans indemnité.

Tout le Moyen-Age a discuté ces questions.

Paul de Castres (1) qui s'occupe spécialement du cas des vignes de Scœvola, refuse aux fermiers le remboursement de telles dépenses ; bien plus, se basant sur ce qu'après l'émission de racines les arbres sont unis au sol, il ne lui permet même pas de les arracher.

Il appuie son opinion sur trois motifs :

D'abord, dit-il, ces dépenses ont été faites en vue de recueillir les fruits ;

Ensuite, le fermier est tenu de faire tout ce qui re-

(1) *Cons.* 270, lib. 2, cité par FACHIN, lib. I, cap. 85, page 122.

garde la bonne culture du champ (25, § 3, au *Dig.*, XIX, 2) ;

Enfin, le supplément de fruits qu'il a recueillis a indemnisé le fermier. D'ailleurs, la loi 25, § 6, au même titre, est formelle : alioquin modicum damnum œquo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur. Il doit supporter sans se plaindre un faible préjudice, ce fermier à qui on n'enlève pas les bénéfices énormes qu'il peut faire.

Fachin (1), suivant en cela l'avis de Ruinüs (cons., 135, lib 3) et de Roland du Val (cons. 28, lib. 1) adopte l'opinion contraire.

Il base cette décision sur les lois 55, § 1 et 61, pr. que nous venons de rapporter : Le fermier peut se faire rembourser les dépenses qu'il a faites pour l'utilité perpétuelle du fonds loué.

Il réfute alors les trois arguments de Paul de Castres :

« Le premier ne peut pas subsister, car s'il est exact quand il s'agit de dépenses habituelles, comme les labours, il ne porte plus pour les dépenses qui procurent au fonds une utilité perpétuelle et que, pour ce motif, le fermier n'avait aucun besoin de faire.

« Le preneur, objecte-t-il au second, n'a jamais été obligé d'effectuer de telles dépenses ; il doit bien cultiver le champ, mais il ne peut être tenu de faire

(1) Lib. 1, cap. 85, p. 122.

des frais tellement considérables que la valeur en soit de beaucoup augmentée.

« Au troisième argument, il répond que l'on ne doit tenir aucun compte des avantages que le fermier a retirés, car ils ne sont que temporaires. Si on devait agir ainsi, jamais il ne pourrait y avoir lieu à indemnité ; il n'est, en effet, aucune dépense ayant augmenté la valeur des biens loués qui n'ait pas procuré quelque avantage au preneur. Il est cependant certain, et cela est juste, que le bailleur, propriétaire du fonds, qui profite à perpétuité de l'amélioration, doit en revanche indemniser le fermier : *Secundum naturam est, commodum cuiusque rei eum sequi, quem sequuntur incommoda.* (Paul, au *Dig.*, 10, L, 17.) »

La discussion ainsi posée, les jurisconsultes qui suivirent divisèrent les dépenses en deux classes : les dépenses nécessaires et celles simplement utiles ; on ne parle pas d'une troisième classe, dite dépenses voluptuaires qui ne devaient jamais donner lieu à un remboursement.

Antonius Faber, plus connu sous le nom du président Favre, auteur de cette distinction, les définit de la façon suivante (1) :

« Sont nécessaires, les dépenses sans lesquelles la chose périrait ou serait grandement endommagée.

« Sont utiles, celles qui rendent la chose plus productive et en augmentent la valeur. »

1) Loi 55, § 1, p. 520.

Il n'hésite pas à accorder le remboursement intégral de ces deux sortes de dépenses au fermier qui les a effectuées, les premières parce que de bonne foi le propriétaire aurait dû les faire et qu'il ne doit pas s'enrichir aux dépens du fermier, les autres, parce que l'on en tient compte même au possesseur de mauvaise foi, et il écarte vigoureusement l'idée de donation mise en avant par Paul de Castres (1).

Le président Favre reconnaît que sa solution ne s'applique pas au cas, fort fréquent, assure-t-il (2), où une clause interdit au preneur de faire aucune dépense sans le consentement du propriétaire qui doit être averti avant le commencement des travaux.

A défaut de cette clause, il accorde au preneur un droit de rétention sur les biens loués.

Le propriétaire n'a qu'un moyen de se soustraire à l'action de son fermier : lui permettre d'enlever tout ce qui peut l'être sans détériorer l'immeuble.

Godefroy est du même avis (3), mais avec une divergence d'une grande importance. Tandis qu'avec Favre, c'est le propriétaire qui a le droit d'opter entre le paiement de l'indemnité ou la possibilité de l'enlèvement des travaux, pour Godefroy cette option appartient au fermier : le propriétaire doit lui rembourser ses dépenses à moins qu'il ne préfère enlever les travaux qu'il a faits (4).

(1) ANTONIUS FABER. Loi 19, § 1, p. 568.

(2) Loi 55, § 1, p. 520.

(3) GOTHOFREDUS. Sur la loi 55, § 1, p. 597.

(4) GOTHOFREDUS. Sur la loi 19, § , . 586.

Brunnemann qui vient beaucoup plus tard reprend la division en dépenses nécessaires et dépenses simplement utiles, mais s'il accorde la totalité des dépenses nécessaires, même de celles dont le propriétaire ne retire aucun profit après le bail, il ne laisse au fermier que le remboursement de la plus-value occasionnée par les dépenses simplement utiles (1).

Les améliorations occasionnées par le travail des domestiques du fermier ne peuvent entrer en ligne de compte car « ces travaux avaient pour but de recueillir des fruits et tout ce qui a été fait pour la bonne culture du champ revient à juste titre au propriétaire (2) ».

Mais si les améliorations pour lesquelles une indemnité est due sont susceptibles d'enlèvement, le propriétaire peut se décharger de son obligation en faisant sommation au fermier d'avoir à les emporter; en effet « nul ne peut être forcé d'acheter malgré lui (3) ».

Charondas, le premier auteur ayant écrit en français sur la question qui nous intéresse, accorde bien au fermier le remboursement des dépenses utiles et nécessaires, mais à la condition qu'elles produisent une amélioration après la fin du bail. Il s'exprime en ces termes (4):

« Ne faut toutefois passer sous silence que si le

(1) BRUNNEMANN. Sur la loi 55, § 1, p. 570

(2) BRUNNEMANN. *Eod. loco*.

(3) BRUNNEMANN. Sur la loi 19, § 4, p. 363.

(4) CHARONDAS. Livre III, chap. 32, p. 318.

locataire ou fermier a fait quelques réparations et impenses utiles et nécessaires en la maison ou héritage qu'il tient à loyer, il les pourra répéter et demander au locataire ou lui déduire et rabattre sur les loyers, pensions ou moissons qu'il devra. Ce qu'on entend des réparations, améliorations et impenses perpétuelles, c'est-à-dire qui concernent l'utilité perpétuelle de la chose louée, et non des choses temporelles que le locataire ou fermier aurait faites pour sa commodité et pour durer seulement pour le temps de son bail ».

Garsias est de l'avis de Charondas en ce qui touche les dépenses faites en vue de recueillir des fruits ; le fermier ne peut rien demander à leur sujet ; quant à celles qui après le bail ont une utilité quelconque pour le propriétaire, celui-ci doit les payer, mais à concurrence seulement de ce dont il s'enrichit (1).

Choppin se place à un autre point de vue. Étudiant la situation d'un objet mobilier fixé au sol pour un temps déterminé, il déclare que cet objet ne devient pas immeuble. Les arbres plantés par le fermier peuvent être enlevés à la fin du bail ; toutefois, le propriétaire peut les conserver en offrant d'en payer la valeur (2). Ainsi jugé par le Parlement de Bretagne le 17 octobre 1575.

Brillon se range à l'avis de Choppin (3).

(1) GARSIAS, chap. 14, n° 13, p. 503.

(2) CHOPPINUS, lib. I, tit. 1, 16, p. 23.

(3) BRILLON, t. I. v° arbres, fermiers, n° 5, p. 241.

Par cet exposé des opinions de ces nombreux jurisconsultes nous voyons combien notre question avait soulevé de controverses. Jusqu'au milieu du XVIII^e siècle, autant d'auteurs, autant d'avis différents : on reconnaît bien deux courants tendant, l'un à accorder le remboursement des dépenses effectuées, l'autre à lui donner le simple droit d'enlever ce qui est susceptible d'être emporté sans détérioration de l'immeuble, mais dans les détails, il existe des divergences telles que le classement en deux groupes bien délimités est absolument impossible.

Domat et Pothier, ces illustres précurseurs du Code civil, ont l'immense mérite d'avoir, chacun dans un sens différent, posé nettement la question.

Domat reconnaît au fermier le droit d'être remboursé des dépenses qu'il a faites sur la ferme sans distinguer si les améliorations sont susceptibles d'enlèvement ou si elles ne peuvent être détachées du sol ; une seule déduction doit être opérée : il faut tenir compte des fruits perçus par le fermier à la suite de ses travaux et les défalquer du chiffre de ses dépenses pour connaître le montant de l'indemnité.

Voici en quels termes, il s'exprime :

« Si un fermier a fait des améliorations dont il ne fût pas tenu, comme s'il a planté une vigne ou un verger, ou qu'il en ait fait d'autres semblables qui aient augmenté le revenu, il les recouvrera suivant

la règle expliquée en l'art. 17 de la section 10 du contrat de vente (1). »

Dans l'article auquel il renvoie, Domats'occupe de l'acquéreur évincé et dit à ce sujet :

« Dans l'estimation des dépenses faites par l'acquéreur d'un héritage, comme s'il a fait un plant, il faut compenser avec ces dépenses les fruits provenus de l'amélioration et qui auront augmenté le revenu de cet héritage. De sorte que si les jouissances de ces fruits acquittent le principal et les intérêts des avances faites pour améliorer, il n'en sera pas dû de remboursement, car il suffit que l'acheteur ne perde rien. Et si ses jouissances sont moindres, il recouvrera le surplus de ses avances en principal et intérêts, car il ne doit rien perdre ; mais si les jouissances excèdent ce qui pourrait lui être dû de remboursement, il en profitera (2). »

Pothier, en revanche, est l'adversaire de cette solution. Suivant lui, les mots « *accipienda ea quæ impendit* » de la loi 55, § 1, ont la même signification que les mots « *ut ei tollere liceat* » de la loi 19, § 4. C'est ce qu'il explique dans une note sur la loi 55, § 1 (3).

Sa théorie est d'ailleurs développée tout au long d'une façon claire et précise dans son *Traité du Contrat de Louage* (4) :

(1) DOMAT. *Du Louage*, tit. IV, S^{on} 6, § 5, p. 70.

(2) DOMAT. *Du Contrat de Vente*, tit. III. sect. 10, § 17, page 52.

(3) POTHIER. *Pandectæ Justinianæ*, t. I, liv. XIX, tit. 2, n^o 65, p. 544.

(4) POTHIER. *Œuvres*, t. III, p. 288.

« 130. — Pareillement, à l'égard des maisons, quoiqu'un locataire ne soit pas facilement écouté à demander le remboursement des réparations qu'il a faites sans en avertir le locateur lorsqu'il le pouvait; néanmoins, s'il est bien constant que ces réparations étaient indispensables, le locateur doit être condamné à rembourser au locataire ce qu'il en a coûté, n'étant pas juste qu'il profite aux dépens du locataire : *Neminem œquum est cum alterius damno locupletari*.

« 131. — A l'égard des impenses seulement utiles qu'un locataire aurait faites, il ne peut pas s'en faire rembourser par le locateur qui n'a point donné ordre de les faire; mais il doit au moins être permis à ce locataire d'enlever à la fin du bail tout ce qu'il pourra enlever, en rétablissant les choses à ses dépens, dans l'état où elles étaient, en sorte que la maison n'en reçoive aucun dommage. »

Restent dans l'Ancien Droit deux auteurs, Bourjon et Lepage, qui se sont principalement occupés du sort des améliorations non susceptibles d'enlèvement.

Ils reconnaissent l'un et l'autre que le propriétaire peut garder sans indemnité de tels travaux (1).

Bien plus Lepage accorde au propriétaire le droit d'offrir au fermier qui ne pourra refuser la valeur des objets faciles à retrouver, droit qui, s'il était ap-

(1) BOURJON. Tit. IV, chap. IV, sect. 3, nos 9 et 10, p. 50.

pliqué, donnerait ouverture à un nombre indéfini de procès.

Mais *quid*, si à la fin du bail le locataire veut remettre les lieux dans l'état où il les a pris, détruisant ainsi des embellissements dont il ne peut tirer aucun parti ; le propriétaire pourra-t-il s'y opposer ?

Bourjon et Lepage donnent au propriétaire la faculté de conserver ces améliorations sans indemnité.

C'est ce que le Châtelet avait jugé dans l'espèce suivante (1) :

Un locataire avait pris, rue St-Denis, à Paris, une maison sans plafonds, ni papiers, ni peintures ; il fit faire à ses frais des plafonds, de jolies peintures et coller des papiers sur les murs. Le propriétaire ne voulut pas renouveler le bail et signifia qu'il gardait les changements. Sous prétexte qu'on ne pouvait pas l'empêcher de rétablir les lieux dans leur état primitif, le locataire détruisit les plafonds, gratta les peintures et arracha les papiers.

Le propriétaire lui demanda des dommages-intérêts que le Châtelet lui accorda. En appel, la sentence fut confirmée par la Grand-Chambre sur les conclusions conformes du célèbre avocat général, Pierre Seguier.

Vient ensuite la question des arbres. Lepage reconnaît que, bien que placés à perpétuelle demeure et faisant partie intégrante de l'immeuble, si pendant

(1) LEPAGE. 2^e part., chap. 3, art. 1, § 8, p. 568.

le bail le locataire les arrache il peut faire usage du bois. D'où la conséquence que si le propriétaire veut les conserver à la fin du bail, il doit en payer la valeur, le tout, par analogie de l'arrêt du Parlement de Bretagne du 17 octobre 1575, déjà cité.

Quant aux pépinières, pas de difficulté : ces arbres étant destinés à être déplacés, le fermier peut les enlever s'il n'y a pas de convention contraire.

§ 2

COUTUME DE NORMANDIE

Nous voulons sous ce paragraphe, qui sera très court d'ailleurs, étudier simplement quelles règles étaient applicables en Normandie aux pépinières plantées par le fermier.

L'article 517 de la Coutume était ainsi conçu :

« Pareillement, les fermiers ayant planté lesdites pépinières, chénotières, oulmières et autre nourriture de semblable qualité, les peuvent enlever après leur bail expiré en laissant la moitié aux propriétaires, pourvu qu'elles aient été faites du consentement des propriétaires ou six ans avant la fin du bail. »

« Cet article, dit Bérault, (1) a été employé pour inviter les fermiers à faire et nourrir pépinières sans appréhension de n'y rien avoir s'il advenait que le bail expirât avant qu'elles levées... Et est, cet article, utile aux fermiers, aux maîtres et au public, cessant

(1) Art. 517, p. 619.

lequel les fermiers ne feraient point de pépinières quand ils verraient qu'il ne resterait pas assez de temps de leur bail pour les enlever, ou les ayant faites se hâteraient parfois à les lever trop tôt. »

Cependant, Béraud rapporte que, par arrêt du 17 mai 1613, le Parlement de Normandie, tout en adjugeant une pépinière au propriétaire, lui imposait la charge de payer au fermier « ses labeurs et pépins ».

Basnage, suivant nous, commet une erreur quand il dit (1) :

« Mais la Coutume ne laissant au fermier la moitié de la pépinière que lorsqu'il ne l'a point plantée du consentement du propriétaire ou six ans avant l'expiration de son bail, il s'ensuit que si un fermier dont le bail était de neuf années, l'avait plantée du commencement d'icelui et avant les six années de l'expiration d'icelui, et même qu'elle serait en état de lever, elle lui appartiendrait tout entière ou à ses héritiers, le propriétaire n'y pouvant rien prétendre qu'en ce seul cas, savoir lorsqu'elle n'a point été faite de son consentement ou six ans avant l'expiration du bail. »

Cette interprétation de Basnage est fautive à notre estime. La Coutume, en effet, défend au fermier de rien enlever, à moins qu'il ne se trouve dans les cas prévus par l'art. 517 ; alors, s'il a le consente-

(1) BASNAGE, art. 517, p. 412.

ment de son propriétaire ou si la plantation a eu lieu au moins six ans avant la fin du bail, il peut enlever la moitié de ses arbres. Les mots « pourvu que » dont se sert l'article 517 indiquent la condition sous laquelle le fermier a droit à la moitié de ses pépinières.

C'est également l'avis de Flaust qui approuve pleinement la décision du Parlement de Normandie obligeant le propriétaire à payer les labours et les pépins, quoique la Coutume soit muette sur ce point ; car, dit-il (1), « le fermier pourrait dire qu'en détruisant la pépinière et laissant le fonds en bon état, il ne fait point de tort au propriétaire. »

Dans le dernier état de la Coutume de Normandie il était admis que le fermier, ayant droit à la moitié de la pépinière, devait continuer à la soigner jusqu'à ce qu'elle fût levée ; le propriétaire n'avait qu'à fournir le fonds. Si le fermier refusait de procéder ainsi, le bailleur se faisait attribuer la totalité de la pépinière, à charge de rembourser les labours et pépins.

Nous en avons ainsi terminé avec l'Ancien Droit et nous passons à l'étude des jurisconsultes ayant écrit sous l'empire du Code civil.

§ 3

CODE CIVIL

La première chose à remarquer c'est que le Code

(1) FLAUST, tit. XIV, chap. 2. sur les art. 516 et 517, p. 801 et 802.

civil ne parle en aucune façon du sort des améliorations faites par un fermier.

Est-ce à dire que ses rédacteurs ont oublié la question, comme les en accusent les auteurs des propositions de lois que nous sommes appelés à examiner au cours de ce travail? Un fait incontestable c'est que les travaux préparatoires ne contiennent la trace d'aucune discussion sur ce sujet. Cependant personne ne voudra admettre sérieusement que des hommes tels que les savants Rédacteurs du Code, connaissant si parfaitement toutes les théories de notre Ancien Droit, aient pu ignorer une question sur laquelle Domat et Pothier étaient en désaccord. Nous inclinerions plutôt à penser qu'ils ont agi en pleine connaissance de cause : résoudre le problème leur a paru devoir engendrer des foules de procès entre deux personnes qui doivent toujours marcher d'accord, le propriétaire et le fermier. Si l'accord est parfait, ils leur ont laissé toute liberté de faire les conventions qu'il leur plaira. S'il y a divergence dans les idées, pourquoi déclarer en principe que le fermier aura toujours raison de vouloir entreprendre des travaux malgré l'opinion contraire du propriétaire ?

Voilà le vrai motif du silence du Code.

Quels que soient, d'ailleurs, les sentiments auxquels ont obéi les rédacteurs du Code, la question était pratique et pouvait se présenter tous les jours devant les tribunaux. Les commentateurs ont donc cherché à la résoudre au moyen des principes géné-

raux du droit et en raisonnant par analogie des cas réglés par le législateur.

Sous l'empire du Code civil, comme dans le Droit Ancien, on divise les dépenses faites par le fermier en deux classes : les dépenses nécessaires et celles qui sont simplement utiles ou voluptuaires.

Pour les premières, pas de doute. Le fermier n'a été que le gérant d'affaires du propriétaire ; ce n'est qu'une avance qu'il a faite à ce dernier, il doit donc être désintéressé intégralement de tout ce qu'il a déboursé.

Il n'y a pas eu de controverse sur ce point. Duranton seul a voulu y mettre une condition (1). Il n'admettait le remboursement intégral des dépenses que si le propriétaire n'avait pu être averti à temps ; sans cela, le fermier avait seulement le droit d'enlever ce qu'il avait placé à la charge de rétablir les lieux dans leur état primitif. Mais au titre du *Contrat de Louage*, il a changé d'avis et est revenu sur sa décision ; il oblige le propriétaire à rembourser tout ce que les réparations ont coûté (2).

Pour la seconde classe de dépenses, les opinions sont très divisées :

Proudhon seul, dans son traité de l'*Usufruit*, reconnaît au fermier le droit d'être indemnisé sans dire d'ailleurs si le propriétaire est tenu de la totalité des dépenses ou simplement de la plus-value.

(1) DURANTON, t. IV, n° 381.

(2) DURANTON, t. XVII, n° 221, p. 221.

Il applique par analogie l'art. 555 du Code Civil :

« La loi romaine déclare qu'il lui (le fermier de l'usufruitier) est dû une indemnité à ce sujet, non pas qu'il puisse l'exiger *actione conducti* contre les héritiers de l'usufruitier, son bailleur, mais seulement contre le propriétaire qui en profite. Et la même conséquence résulte du Code qui veut, art. 555, que le propriétaire ne puisse profiter des constructions, plantations et améliorations faites sur son fonds par un tiers, sans rembourser ou la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre ou une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. Les droits du fermier qui est ici un tiers sont évidemment garantis par cette règle générale de la loi positive, fondée sur le principe d'équité naturelle qui ne veut pas qu'une personne puisse s'enrichir aux dépens d'une autre (1). »

Mais l'opinion de Proudhon est restée isolée. A l'exception des pépinières, qui n'ayant point été plantées à perpétuelle demeure, sont la propriété du fermier, celui-ci ne peut qu'enlever les améliorations susceptibles d'enlèvement sans détérioration de l'immeuble et à charge de remettre les lieux dans leur état primitif, ainsi que l'enseignait Pothier ; c'est l'opinion de la grande majorité des jurisconsultes modernes.

Duvergier, le continuateur de Toullier, réfute, en

(1) PROUDHON. *Traité de l'Usufruit*, t. III, p. 301.

ces termes, la doctrine de ceux qui reconnaissent au fermier le droit de se faire rembourser (1) :

« Ils ont cru trouver dans deux lois romaines la justification de leur doctrine. Mais quelle que soit l'opinion que l'on doive avoir de la délicatesse du bailleur, il est certain qu'il peut dire : Je ne suis pas tenu de supporter les dépenses qu'il a plu au fermier de faire. Imposer cette obligation aux bailleurs, ce serait souvent les mettre dans l'impossibilité de reprendre leur propriété à la fin du bail, ou du moins les contraindre à des déboursés gênants. Si le preneur éprouve quelque dommage, il doit se l'imputer : la destruction qu'il ferait serait une vengeance puérile et n'atténuerait pas la perte qu'il éprouve.

« Les lois 55, § 1, et 61 pr., que Fachin indique comme autorisant le recours du preneur contre le bailleur sont bien loin d'offrir le sens qu'il leur attribue. Le premier dit, il est vrai, que si le conducteur d'un fonds a fait à ses frais quelques constructions ou augmentations nécessaires ou utiles et dont il n'était point chargé par la convention, il peut réclamer le montant de ses dépenses contre le maître du fonds par l'action *ex conducto*. Mais les travaux dont parle cette loi sont ceux que le bailleur était obligé de faire et que le preneur a faits à sa décharge ; il est tout naturel que celui-ci en réclame le prix. Telle est l'explication de Godefroy.

(1) DUVERGIER, t. III (t. XVIII de la collection), n° 438.

« Pothier, dans ses *Pandectes*, interprète autrement la loi : il la considère comme ayant en vue des dépenses auxquelles n'étaient tenus ni le bailleur, ni le preneur. et il dit qu'on ne doit pas l'entendre en ce sens qu'elle donne action pour avoir paiement des dépenses, mais seulement pour reprendre en nature les objets qui ont été ajoutés.

« Quant à la loi 61 pr., elle me paraît décider formellement le contraire de ce que l'on veut en induire... Il est impossible de ne pas reconnaître l'équité de la solution de Scœvola. Si le bailleur veut obtenir à cause des améliorations que sa chose a reçues un prix de location plus élevé, il faut bien qu'il paie ce qu'ont coûté ces améliorations ; si on refuse au preneur le remboursement des dépenses qu'il a faites, on ne saurait raisonnablement l'obliger à payer un fermage plus élevé. C'est donc seulement à raison de l'accroissement du prix qui est exigé du preneur qu'on lui attribue le droit de répéter le montant de ses avances et l'on reconnaît qu'en toute autre circonstance et si aucun surcroît de prix n'était réclamé contre lui, il n'aurait rien à exiger. »

Son précurseur, Toullier (1), Troplong (2) et Marcadé (3) partagent la même opinion.

Duranton présente une doctrine intermédiaire entre les deux écoles : Le fermier a le droit d'enlèvement à moins que le propriétaire n'aime mieux lui

(1) TOULLIER, t. III, n° 130, p. 85.

(2) TROPLONG ¹. *Du louage*, t. II, n° 351, p. 164.

(3) MARCADÉ, t. VI, p. 462.

payer ses déboursés ou simplement ce que valent les améliorations à la fin du bail s'il s'agit de constructions. Quant aux vignes ou vergers plantés par lui, il a droit à la plus-value du fonds, mais diminuée de la différence entre la jouissance qu'il a eue pour cette cause et celle qu'il aurait eue sans cela.

Et encore, Duranton ne se montre pas très convaincu du bien fondé de sa doctrine, car il ajoute(1):

« Mais il est toujours plus prudent pour le fermier de ne faire de plantations qu'en vertu d'une convention avec le propriétaire pour régler l'indemnité qui lui sera due à la fin du bail, afin de prévenir les allégations de celui-ci que ces plantations ne lui conviennent pas et l'offre par lui faite de les laisser supprimer ; car, en pareil cas, il serait bien difficile aux Tribunaux de condamner le propriétaire à des indemnités envers le fermier. »

Agnel, qui pense que le fermier a le droit d'enlever les constructions si le propriétaire ne lui rembourse pas la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, est au contraire d'avis, quand il s'agit d'arbres, que le fermier ne peut pas les emporter et il fait une obligation au bailleur de lui en payer la valeur (2).

Avec Dalloz, qui consacre la théorie de Pothier, nous retrouvons la division des dépenses simplement utiles ou voluptuaires en deux classes :

(1) DURANTON, t. XVII. nos 219 et 220.

(2) AGNEL, n° 914, p. 534.

Quand elles sont susceptibles d'enlèvement, le propriétaire, en vertu du droit d'accession et par analogie de l'article 555, a le droit de les conserver en offrant d'en payer la valeur, sinon le fermier peut les emporter.

Si les améliorations ne peuvent être enlevées, l'équité fait bien un devoir au propriétaire d'indemniser le preneur, mais pas le droit strict, et dans ce cas, le fermier n'a même pas le droit de détruire ce qu'il a fait à perpétuelle demeure.

« Cette doctrine, dit Dalloz (1), nous paraît seule conforme aux vrais principes ; en effet, il ne doit pas être au pouvoir du preneur d'obliger le propriétaire à faire contre son gré des dépenses qu'il ne veut pas faire ; si, pour son propre intérêt, il lui plaît de les faire bien qu'il n'y soit point obligé, qu'il les fasse, mais alors qu'il se résigne à en supporter seul le fardeau. »

Jusque là, les jurisconsultes que nous avons cités, n'ont élevé aucune discussion sur l'art. 555. Après Dalloz la question s'est élargie et on s'est demandé si réellement l'art. 555 pouvait bien s'appliquer au fermier et dans le cas de l'affirmative quel paragraphe on devait suivre.

Il est incontestable, suivant Demolombe (2), que les deux parties de l'art. 555 s'appliquent aux possesseurs à titre de propriétaire, mais il n'existe

(1) N° 562.

(2) Tome IX, n° 692, p. 629.

rien dans le texte autorisant à penser que la première partie ne s'applique qu'aux possesseurs à titre de propriétaires ; elle met, en effet, en scène, d'une part le propriétaire du fonds et d'autre part les tiers en général, c'est-à-dire ceux qui n'étant pas propriétaires du fonds y ont fait des constructions et des plantations.

Si donc les principes de l'équité et les règles particulières du bail n'y apportent pas d'obstacle, l'art. 555, 1^{re} partie, peut s'appliquer au fermier.

« Or, dit l'éminent maître (1), nous ne voyons pas ce que le propriétaire peut répondre lorsqu'on lui dit : Laissez le fermier les enlever pour vous rendre la chose telle qu'il l'a reçue (art. 1730).

« Ou si vous voulez les conserver (comme c'est votre droit puisqu'ils sont immeubles sur votre fonds), remboursez ce qu'ils ont coûté.

« Prétendre que le fermier a voulu en faire don au propriétaire, c'est ressusciter cette vieille et inique fiction, démentie par l'éclatante vérité des faits. »

Demolombe applique donc par analogie l'art. 555, 1^{re} partie ; le propriétaire a le droit, soit d'exiger l'enlèvement des travaux, soit de les conserver, mais en payant la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre.

Pour les impenses voluptuaires faites pour rendre la jouissance plus agréable, le propriétaire n'est

(1) Tome IX, n° 693, p. 630.

pas tenu de les payer et cependant le fermier qui ne peut les emporter ne peut non plus les détruire (1).

MM. Aubry et Rau (2) adoptent pleinement la solution de Demolombe. S'il n'y a pas eu de convention, le propriétaire à la fin du bail a l'option entre la suppression des travaux ou leur conservation, mais à la charge de payer le prix de la main-d'œuvre et des matériaux.

Cette opinion semblait prévaloir quand parut le savant ouvrage de M. Laurent. Le réformateur de la législation belge combat avec la plus grande énergie la doctrine de Demolombe et de MM. Aubry et Rau. L'article 555 ne s'applique pas au bail même par analogie par la raison bien simple qu'il n'y a pas les mêmes motifs de décider.

« Aucun lien de droit, dit M. Laurent (3), n'existe entre le tiers et le propriétaire qui revendique son fonds, tandis que le preneur et le bailleur sont liés par un contrat. Ce contrat donne au preneur la jouissance de la chose et le droit de jouir lui donne le droit de faire les travaux qui peuvent augmenter l'utilité ou l'agrément de sa jouissance. Il en résulte que les ouvrages exécutés par le preneur sont l'exercice d'un droit, tandis que le tiers possesseur est sans droit aucun sur la chose. Où serait donc la prétendue analogie entre un possesseur sans droit

•
(1) DEMOLOMBE, IX, n° 693, p. 630.

(2) Tôme II, § 204, p. 263 et t. IV, § 365, p. 471.

(3) Tôme XXV, n° 178, p. 200.

et un détenteur qui est créancier et qui agit en vertu du droit que lui a concédé le propriétaire. »

M. Laurent sent bien que sa théorie fait échec au droit d'accession ; il tente de répondre à l'objection : « Pendant le bail, dit-il, tout le monde reconnaît au preneur le droit d'enlever ses constructions. Singulier droit de propriété que celui de ce propriétaire qui ne peut s'exercer qu'à la fin du bail (1). »

De là, M. Laurent conclut qu'il faut en revenir aux principes généraux du bail.

La seule obligation que la loi et la nature du contrat imposent au preneur, c'est de rendre la chose au bailleur telle qu'il l'a reçue. Donc, il est obligé d'enlever les plantations et constructions qui n'existaient pas lors du bail. Le bailleur peut, en conséquence demander que les lieux soient rétablis dans leur état primitif.

Mais, de son côté, pendant le bail, le preneur peut enlever ses travaux, il a donc ce droit même à la fin du bail.

La situation devient celle-ci : Le seul droit du bailleur est d'exiger que les travaux soient enlevés. Le preneur, lui, peut les enlever, par conséquent le propriétaire ne peut pas les conserver malgré le preneur : il lui faut le consentement de ce dernier. L'article 555 est inapplicable et ce sera une convention intervenant entre les parties qui règlera les conditions de la cession.

(1) LAURENT. XXV, n° 178, p. 200.

Tel est le système de M. Laurent dans toute sa simplicité ; il est fort ingénieux, mais il a le défaut grave de méconnaître le droit d'accession, comme nous l'avons fait prévoir.

Aussi, sans la moindre hésitation, nous nous rallions avec notre éminent professeur, M. Guillaud (1), à la doctrine de Demolombe.

Aux termes de l'article 551, en effet, tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire ; spécialement lorsque les plantations et constructions ont été faites par un tiers avec ses matériaux (art. 551, n° 1), le propriétaire du fonds a le droit ou de les retenir ou d'obliger le tiers à les enlever, s'il est possible de soustraire le fermier aux effets de ce droit d'accession ?

On nous dit : le preneur n'est obligé qu'à une chose, rendre l'immeuble loué dans l'état où il l'a reçu. Cela est vrai en général ; mais nous répondrons que l'article 1730 statue sur ce qui se produit le plus souvent, et c'est le cas où rien n'a été incorporé au sol.

On nous objecte encore que si le bailleur devient immédiatement propriétaire des modifications immobilières, il paralysera l'initiative du preneur et empêchera les changements utiles que celui-ci pourrait vouloir faire dans l'avenir.

Puisque nous admettons avec tous les auteurs que le fermier a pu faire des changements à l'immeuble qui assurément ne lui appartenait pas, nous

(1) *Contrat de louage*, t. I. nos 294 et suiv., p. 322.

ne voyons pas pourquoi il n'en ferait pas à ses propres modifications. Nous lui reconnaissons le droit de les améliorer, mais ce que nous lui refusons, c'est de les supprimer purement et simplement.

On nous fait, enfin, une troisième objection : Mais nous dit-on, il est impossible de traiter le fermier comme un possesseur de mauvaise foi.

Il nous semble bien plus impossible de le regarder comme un possesseur de bonne foi. Il savait bien que le terrain sur lequel il travaillait n'était pas à lui ; qu'il n'en jouirait que pendant un temps déterminé : il a dû mesurer ses dépenses à la durée de sa jouissance. Notre solution n'empêchera pas les preneurs de faire des améliorations ; elle les rendra plus prudents.

Nous décidons en conséquence que le sort des constructions et des plantations faites par le fermier sera réglé par la première partie du 3^e alinéa de l'art 555.

Reste une question à examiner : le fermier peut-il demander une indemnité parce qu'il a mis sur les terres louées une quantité exceptionnelle de fumier qui a conféré au domaine une véritable plus-value ?

Un seul jurisconsulte s'est posé cette hypothèse.

M. Guillouard, et nous partageons encore son opinion, la résout en ces termes (1) :

« La question ne se présentera que si le bail finit plus tôt que le fermier ne s'y attendait, par exemple

(1) GUILLOUARD, *Contrat de Louage*, t. II, n^o 553, p. 97.

par la signification d'un congé donné par le propriétaire lorsque le fermier jouit par tacite reconduction; il n'est pas, en effet, dans les habitudes des cultivateurs de mettre une grande quantité de fumiers lorsqu'approche la fin de leur bail.

« Nous pensons que le fermier n'a droit à aucune indemnité, car, en agissant ainsi, il n'a fait que se conformer à l'obligation qui lui est imposée de jouir en bon père de famille. De plus, en droit, il devait s'attendre au congé.

« Enfin, si l'on entrait dans cette voie, où serait la limite et où commencerait le caractère exceptionnel de la quantité de fumiers, pouvant donner lieu à une indemnité. »

Cette dernière phrase écrite par un homme connaissant à fond les usages des fermiers sera toujours, à notre avis, la condamnation de toutes les propositions de loi que nous serons appelés à étudier au cours de ce travail.



CHAPITRE II

DE LA JURISPRUDENCE

Nous connaissons maintenant l'état de la doctrine touchant les améliorations diverses faites par un fermier, il nous reste à examiner quelle est la jurisprudence.

La Cour de cassation a décidé dans un arrêt rendu le 15 juillet 1851 (1) que l'article 555 est applicable aux constructions ou augmentations faites par le locataire (ou fermier) sur l'immeuble loué.

Le propriétaire a le droit d'opter entre l'enlèvement des constructions aux frais du fermier ou leur conservation à charge de les payer : s'il veut les conserver, il doit, aux termes de l'article 555 rembourser au fermier la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre et non pas seulement la plus-value procurée à l'immeuble par les constructions.

« Attendu, dit l'arrêt, que l'art 555 prévoyant le cas où des constructions et ouvrages ont été faits par un tiers avec ses matériaux sur le terrain d'autrui, donne au propriétaire du fonds l'option de forcer ce tiers à les enlever ou de les conserver en remboursant la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre ;

(1) SIREY, 1851, 1, 481, et DALLOZ, 1851, 1, 249.

« Attendu que les dispositions de cet article sont applicables au locataire qui est un véritable tiers à l'égard du propriétaire lorsqu'il a fait des constructions sur le terrain de ce dernier sans son consentement et en dehors des stipulations du bail ;

« Qu'en vertu des principes des art. 1730 et 1731, le bailleur peut bien exiger l'enlèvement des ouvrages s'il ne veut pas les retenir, mais que s'il préfère les conserver, il doit, aux termes de l'article 555, rembourser leur valeur au locataire. »

Un autre arrêt de la Cour de Cassation du 8 mai 1877 (1) consacre le même principe pour les plantations faites par le locataire : il décide de plus que c'est au propriétaire à signifier son droit d'option et que faute par lui de le faire, le locataire peut arracher ses plantations.

« Attendu que lorsque le locataire a fait des constructions ou des plantations, le propriétaire peut s'opposer à leur enlèvement par application de l'art. 555 en offrant de payer la valeur des travaux et le prix de la main d'œuvre.

« Mais que, si le propriétaire veut retenir les additions qui ont augmenté la chose, il doit le déclarer avant l'expiration du bail, sans quoi le preneur, qui n'est obligé par la convention qu'à rétablir l'immeuble tel qu'il l'a reçu, reste libre de disposer des ouvrages qu'il a créés et que le bailleur, soit par incurie, soit à dessein, ne demande pas à conserver. »

(1) DALLOZ, 1877—4—308.

De plus, ce droit du bailleur de signifier à la fin du bail son intention de conserver les travaux moyennant indemnité, n'empêche en aucune façon, à moins de convention contraire, le preneur de disposer de ces ouvrages à son gré et de les modifier ou de les supprimer pendant la durée du bail selon la destination des lieux.

Ainsi jugé par la Cour de cassation dans un arrêt portant la date du 22 novembre 1864 (1).

« Attendu, en droit, dit la Cour suprême, qu'en admettant que l'article 555 soit conciliable avec les principes spéciaux qui régissent le bail, et que le propriétaire puisse exercer dans toute sa rigueur, à l'encontre du fermier, le droit que lui donne cet article de retenir les constructions élevées sur son fonds, sous la seule condition de rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, ce droit ne s'ouvre pour lui qu'au jour où cesse le bail et sur l'état existant à cette époque ;

« Que jusque-là, la jouissance qu'il a transmise à son fermier et qu'il est tenu de lui garantir ne serait ni libre ni complète si, invoquant un droit immédiatement acquis par lui sur les changements de construction qu'il a pu faire, dans le but d'approprier les lieux à la destination pour laquelle ils lui ont été loués, il pouvait l'empêcher d'en disposer à son gré durant le cours du bail et d'y apporter

(1) DALLOZ, 1865, 1, 116.

aucune des modifications que lui paraîtraient exiger ses convenances et ses intérêts. »

Enfin, par arrêt du 13 janvier 1875 (1) la Cour de Lyon a déclaré que le locataire à la fin du bail peut emporter tous les agencements qui, après avoir été détachés, conservent une certaine valeur et peuvent être utilisés ailleurs, mais qu'il ne peut forcer le bailleur à lui payer une indemnité pour les embellissements qu'il a faits à un appartement, spécialement pour des peintures qui ne peuvent être enlevées.

De plus, le locataire n'a même pas le droit de détruire ces peintures en remettant les lieux dans leur état primitif.

Nous allons, pour terminer, résumer la situation juridique des travaux faits par le fermier telle qu'elle est établie à la fois par la jurisprudence et par la majorité des auteurs.

Les dépenses nécessaires doivent être intégralement remboursées au fermier sortant.

Pour les dépenses simplement utiles, une distinction s'impose.

Les améliorations en résultant sont-elles susceptibles d'enlèvement ?

Si elles n'ont pas été faites à perpétuelle demeure, le fermier peut les enlever malgré l'opposition du propriétaire.

Quand elles font corps avec l'immeuble : pendant

(1) SIREY, 1875, 2, 265 ; DALLOZ, 1877, 2, 64.

toute la durée du bail, le fermier peut y faire les changements qui lui plaisent ; à la fin du bail, si elles subsistent, le propriétaire a le droit ou de forcer le fermier à les faire enlever à ses frais, ou de les conserver en payant la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre ; mais il doit signifier au fermier, avant la fin du bail, son option s'il entend les conserver.

Dans le cas où les améliorations ne peuvent pas être enlevées, le propriétaire en bénéficie et le fermier n'a pas le droit de les détruire.



DEUXIÈME PARTIE

LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES

Connaissant maintenant l'état de la doctrine et de la jurisprudence en France, nous allons rechercher quelle est la législation des différents peuples de l'Europe.

Quatre nations seulement se sont inquiétées de la situation du fermier sortant relativement aux améliorations qu'il a pu faire sur le domaine : trois ont consacré le principe de l'indemnité, le Royaume-Uni de Grande-Bretagne (Angleterre, Ecosse et Irlande), l'Allemagne et la Suisse ; une, la Belgique, a repoussé toute législation à ce sujet.

Les autres nations ont négligé la question laissant le propriétaire et le fermier soumis aux règles générales de leur droit.

Nous allons donc, dans un chapitre distinct, étudier chacune de ces législations.

CHAPITRE PREMIER

ROYAUME-UNI DE GRANDE-BRETAGNE

Les partisans du principe de l'indemnité de plus-value ont tellement cité l'exemple de l'Angleterre à tout propos et quelquefois même hors de propos que nous sommes obligés d'entrer dans les plus grands détails des lois qui régissent nos voisins d'outre-Manche.

Mais, comme les mœurs des trois peuples composant le Royaume-Uni présentent des divergences considérables surtout en matière de propriété foncière, nous consacrerons un paragraphe particulier à chacune de ces nations.

§ 1

EN ANGLETERRE

Pour comprendre la législation relative aux baux à ferme en Angleterre, il est indispensable de savoir quel est le régime de la propriété foncière.

Or, sous ce rapport, l'Angleterre est à peu près restée ce qu'elle était devenue au lendemain de la conquête normande.

Si, au XIII^e siècle, Bracton écrivait (1) : « La terre du roi est la seule qui ne soit soumise à personne,

(1) *De legibus Angliæ*, l. I, chap. VIII, § 5, fol. 5.

car elle ne relève que de Dieu » ; au XIX^e siècle, M. Cliffe Leslie (1) ne manque pas de donner ce conseil à ceux qui commencent l'étude du droit : « La première chose à faire pour un étudiant, c'est d'écarter l'idée d'une propriété absolue ; en Angleterre on n'est pas propriétaire du sol, on n'y a qu'un intérêt. Un acte du Parlement n'est pas nécessaire pour établir la subordination de la propriété privée, car de par la loi, la terre appartient à l'État. Une tenure en fief sous la couronne est le plus grand intérêt qu'un sujet puisse avoir dans le sol : la couronne elle-même ne pourrait lui conférer un droit supérieur, ni affranchir un propriétaire de la condition de tenancier. »

Lisons Stephen dont l'ouvrage est classique en Angleterre, voici ce que nous trouvons (2) :

« L'*alleu* (*allodium*) est la terre que possède en propre un homme en vertu de son droit seul, sans devoir ni rente, ni service à aucun supérieur, c'est la propriété à son plus haut degré, et le propriétaire a dans ce cas, le *dominium absolutum* et *directum*.

« Le fief (*feodum*) au contraire est la terre qui est tenue d'un supérieur à la charge d'un service, et c'est dans ce supérieur que réside finalement la propriété du sol.

« Cette propriété allodiale, aucun sujet ne la pos-

(1) Cité par GARSONNET. *Hist. des loc. perp.*, p. 308.

(2) I, p. 231. Rapporté par LACOMME, *Économie sociale*. Juin 1890, p. 198.

sède en Angleterre, car il est admis — et c'est aujourd'hui un principe de droit incontestable — que toutes les terres en Angleterre relèvent médiatement ou immédiatement de la couronne. C'est en conséquence le souverain seul qui a le *dominium absolutum* et *directum*, et toutes les terres possédées par les sujets ont la nature de fiefs, qu'ils les aient reçues de leurs ancêtres par succession ou qu'ils les aient acquises à prix d'argent, car dans l'un et l'autre cas, elles ne sont arrivées entre leurs mains que grévées des charges féodales imposées aux premiers feudataires à qui elles ont été concédées à l'origine ».

Laissant de côté les ouvrages juridiques, passons aux volumes destinés au grand public; ouvrons l'*Encyclopædia Britannica* au mot Land (1).

« Dans notre législation », y lisons-nous, « c'est une règle incontestable qu'il n'existe pas au profit des particuliers de droit absolu de propriété sur le sol; l'Etat seul est investi de ce droit, et il ne concède aux possesseurs individuels que des droits strictement définis, sujets aux conditions qui de temps en temps sont édictées par la Société ».

Continuer des citations est inutile et ne pourrait que devenir fastidieux : ces quatre textes suffisent pour faire bien comprendre le caractère éminemment féodal de la propriété foncière anglaise.

En haut, dominant le tout : le Roi. Au-dessous, à

(1) T. XIV, p. 263.

divers titres, les différents propriétaires qui ne sont que des vassaux de la Couronne.

Et quand nous aurons fait remarquer que le droit d'aînesse subsiste toujours en Angleterre et que c'est par l'effet des substitutions que l'aristocratie parvient à maintenir le faste qui éblouit encore le peuple, nous nous avancerons peu en disant que les propriétaires ayant la libre disposition de la terre qu'ils détiennent ne sont qu'une exception.

A des institutions si différentes de la propriété française doit correspondre un régime de baux approprié.

Laisant de côté, cela va sans dire, les tenures qui comportent un domaine éminent résidant sur la tête d'un seigneur et une propriété dérivée appartenant à un tenancier, nous n'étudierons que les *leases* ou *demises*, noms donnés au droit de jouissance d'une terre concédé par le propriétaire (*lessor*) au fermier (*lessee* ou *farmer*) pour un temps déterminé et moyennant une redevance périodique.

Nous ne nous placerons également qu'au point de vue du fermier. Peu nous importe, en effet, dans la question que nous traitons, que le bailleur ait le droit de consentir des baux perpétuels, ou qu'il ne puisse louer que pour une année, il nous suffira d'examiner quelle est la situation des fermiers dans les divers cas de la législation anglaise.

A ce point de vue on distingue trois sortes de baux :

le bail *at will*, le bail à terme (*for years*) et le bail par *sufferance* (1).

Ces baux sont soumis à des principes généraux communs qu'il nous faut tout d'abord faire connaître.

A l'origine, le preneur n'avait aucun droit vis-à-vis des tiers et si son bail était simplement verbal et n'était pas rédigé conformément à la loi en un écrit scellé (*deed*) qui lui était remis, il n'avait aucune action contre le bailleur.

On comprend que dans ces circonstances l'usage des *deeds* tendit à se multiplier. Le preneur expulsé avait alors contre son bailleur une action fondée sur la convention (*action on the covenant, breve de convention*) qui se résolvait en dommages-intérêts, mais le laissait sans défense contre le tiers.

Pour obvier à ce grave inconvénient, on imagina une autre procédure appelée le *writ of ejectio firmæ* : qu'il y eût *deed* ou non, le preneur avait une action non seulement contre son bailleur, mais aussi contre les tiers, et nous pensons de plus que, par ce moyen, il obtenait sa réintégration effective dans les biens loués.

Ce *writ* marque une évolution du bail anglais. Ce n'est plus un simple droit de créance que le preneur possède contre son bailleur : il a un droit réel muni d'actions.

(1) Ce qui suit a été emprunté pour la presque totalité à l'étude très complète de notre savant professeur, M. Georges LEBRET : *La Propriété Foncière en Angleterre*, p. 86 et suiv.

Pendant longtemps un écrit n'était point nécessaire pour la validité des baux ; le *Statut of Frauds*, 29, Charles II, chap 3, rendit le deed obligatoire pour les baux de plus de trois ans de durée ou consentis moyennant une rente de plus des deux tiers des revenus du fonds.

Même avec un deed, le preneur devait être mis en possession, car il n'acquerrait un intérêt sur la terre que le jour où il entra en possession.

Enfin par un statut de la reine Victoria, a été déclaré nul à partir du 1^{er} octobre 1845, tout bail qui, devant être fait par écrit, aux termes du statut de Charles II, ne serait pas fait par un acte scellé, remis au preneur et rédigé suivant les prescriptions de la loi.

Tels sont, en résumé, les principes généraux qui régissent les baux anglais ; passons maintenant aux règles particulières à chacun d'eux.

DU BAIL *at will* (1). — Ce genre de bail particulier à l'Angleterre existe toutes les fois que le preneur et le bailleur peuvent, l'un et l'autre, à leur propre volonté (*at will*) et sans avertissement, faire cesser la jouissance en se donnant congé. Il n'y a pas de formes spéciales pour ce congé : tout acte qui indique la volonté de l'une des parties de faire cesser le bail, suffit : ce que le consentement des deux a fait, la volonté d'un seul peut le défaire. En apparence, il y a réciprocité entre le bailleur et

(1) G. LEBRET, p. 91.

le preneur ; mais en pratique, le propriétaire est le seul maître : on fut donc amené à permettre au preneur qui avait ensemencé la ferme d'y rester jusqu'après la récolte, produit de ses soins, à moins de raisons légitimes de la part du bailleur.

C'était l'incertitude pour le preneur et les Tribunaux cherchèrent un remède. Ils examinèrent les modes de location et déterminèrent la nature de l'intérêt du mode de paiement qui était en général annuel, biennal ou mensuel. Ils en arrivèrent à décider que quand le paiement se faisait une fois par an les parties avaient eu l'intention de faire un bail à l'année, ce qui permettait au fermier de rester jusqu'à la fin de l'année courante, et encore dut-on se prévenir six mois à l'avance de son intention de faire cesser le bail.

Le bail *at will* devint ainsi une tenure d'une année, d'une demi-année, et comme ces décisions étaient équitables, le bail *at will* était déjà très commun dès le temps d'Henri VIII.

BAIL *for years* (1). — Ce bail est régi par les principes généraux que nous avons exposés, et comme il suppose des conventions faisant la loi des parties, nous n'avons rien de particulier à en dire. Quoique peu usité, il a été l'objet de nombreuses dispositions législatives qui durent en encourager la pratique puisque dans le *Formulare Anglicanum* de Madox nous trouvons des formules de baux de

(1) G. LEBRET, p. 93.

plus de quarante ans. On assure que des baux de trois cents ans et même de mille ans étaient consentis sous Edouard III et peut-être aussi sous Edouard I^{er}.

BAIL *par sufferance* (1). — Ce bail suppose que le fermier est resté en possession du domaine après l'expiration d'un bail *for years*. Quoiqu'il n'ait aucun droit sur la ferme, le propriétaire, par la négligence ou la tolérance duquel il est resté, ne peut l'expulser qu'après en avoir publiquement manifesté l'intention.

Enfin, un statut de Georges II a décidé que si le bailleur laisse, sans protester, son fermier en possession, la location sera considérée comme un bail à l'année (*from year to year*) aux conditions du bail qui vient de finir.

En présence des avantages différents que présentent les trois espèces de baux que nous venons d'étudier, on pourrait penser que c'est le bail *for years* qui fut toujours le plus en usage. Il n'en est rien cependant, et le *tenure at will* a toujours formé le droit commun en Angleterre.

Au XVI^e siècle, il régnait presque sans partage et causa la ruine de la population agricole anglaise.

A cette époque, en effet, les grandes fabriques de draps des Flandres étaient en pleine prospérité et commencèrent à faire venir des laines de l'Angleterre. L'élevage du mouton prit dès lors une impor-

(1) G. LEBRET, p. 92.

tance capitale et les seigneurs, désireux de transformer radicalement la culture du pays, expulsèrent en masse les tenanciers *at will* (1) ; les fermiers *for years* conservèrent seuls leurs terres, quand les *landlords* ne trouvèrent pas le moyen de les expulser aussi ; ce qui ne manqua pas de se produire la plupart du temps.

Ces expulsions opérées, la culture du blé et des céréales cessa ; de nouveaux pâturages couvrirent tout le royaume pour nourrir les innombrables troupes de moutons que les *landlords* élevèrent.

Les bâtiments des fermes n'ayant plus d'utilité furent détruits et tous les petits cultivateurs qui vivaient sur ces terres n'eurent plus qu'une ressource s'ils ne voulaient pas tomber au rang de valets : passer l'Atlantique et aller fonder en Amérique ces nombreuses colonies que les expulsions peuplèrent du seizième au dix-huitième siècle.

Les pouvoirs publics, il est vrai, s'émurent de la situation de ces malheureux, car, et c'est ce qui touche le plus les gouvernements, le rendement de la dîme et des impôts diminua d'une façon considérable.

On fit une série de lois pour tenter d'arrêter la transformation des terres de labour en pâturages ; défense de démolir les bâtiments agricoles ; ordre de relever ceux qui avaient été détruits ; obligation d'élever des veaux ; défense à un propriétaire d'avoir plus

(1) GARSONNET, p. 462.

de douze mille moutons et à un fermier plus de deux mille, etc., etc. Rien n'y fit, et une des classes les plus intéressantes de la société anglaise disparut.

De tels événements auraient dû avoir pour conséquence la disparition des baux *at will*.

Cependant les landlords avaient un intérêt énorme au maintien de cet usage : survenait-il quelque événement permettant de hausser le prix de la rente, immédiatement le propriétaire pouvait en profiter. Et ce qu'ils tenaient peut-être le plus à maintenir, c'était l'influence électorale sur leurs fermiers que cette espèce de bail leur donnait.

« Si j'étais landlord, disait Johnson, et que mon fermier ne votât pas à mon gré, je le mettrais dehors immédiatement. » (1).

On tenta alors de donner quelque sécurité au tenancier *at will* et la coutume fit une obligation au propriétaire de prévenir son fermier au moins six mois à l'avance de son intention de lui retirer la jouissance de sa ferme.

D'un autre côté, quand il s'agissait d'un bail *for years*, de grands propriétaires s'ingéniaient à trouver des clauses qui amélioreraient dans une large mesure la situation de leurs fermiers (2).

La clause de lord North, qui devint d'un usage fréquent, permettait au fermier de lier à l'avance le propriétaire et de se procurer, moyennant un dédommagement équitable, un renouvellement certain.

(1) GARSONNET, p. 562.

(2) GARSONNET, p. 561.

La clause de lord Kames obligeait le propriétaire à rembourser au fermier une partie de ses dépenses s'il n'aimait mieux renouveler le bail.

Quant à M. Coke (de Holkham), il imagina d'offrir à ses fermiers le rachat au comptant des années de jouissance écoulées et de leur offrir pour le même temps une prolongation du bail qui obtenait ainsi une durée indéfinie : le taux de rachat variait suivant l'état plus ou moins prospère des affaires du fermier et suivant l'intérêt qu'il trouvait à rester en jouissance. Un certain nombre de propriétaires a suivi l'exemple de M. Coke.

Désireuse de voir augmenter le nombre des longs baux, la législation anglaise permit à tous ceux qui n'ont qu'un droit de propriété résoluble de faire des baux de vingt-un ans.

Malgré tous les avantages qu'il présente le bail *for years* est toujours l'exception.

En 1853, dit M. Léonce de Lavergne (1), les trois quarts des fermiers n'avaient que des baux *at will* et en 1870, assure Cliffe Leslie (2), la tenure *at will* était la plus commune.

Du reste, l'*Encyclopædia Britannica* nous apprend qu'au dixième près environ, toutes les fermes d'Angleterre sont soumises au régime des baux *at will* (3).

L'usage général de baux de cette nature est sans

(1) Page 118.

(2) *Land system and industrial economy*, p. 125.

(3) LACOMME. *Econ. soc.*, p. 200.

aucun doute nuisible aux intérêts agricoles. Quelle initiative, en effet, peut-on attendre d'un fermier qui se trouve ainsi exposé à être renvoyé sur le rapport plus ou moins véridique d'un régisseur ou parce que tel est le caprice du landlord.

Or, avant 1848, c'est M. Léonce de Lavergne qui nous l'apprend (1), on évaluait en Angleterre à 500 francs par hectare le capital nécessaire à un bon fermier. Beaucoup, dit-il, n'en avaient pas autant; mais quelques-uns en avaient davantage.

Depuis lors, par suite de l'extension de la culture intensive ce capital ne serait plus suffisant : et quand le fermier anglais a employé ses capitaux en achats d'engrais artificiels, en travaux de drainage si nécessaires dans le pays, il est exposé à subir une augmentation immédiate de fermages s'il ne veut être renvoyé au bout de six mois.

De plus, la législation anglaise présente une anomalie que M. Corbet, le secrétaire du Club des Fermiers de Londres, ne manque pas de signaler.

« Si un homme, dit-il, élève sur le terrain d'autrui un bâtiment quelconque, autre toutefois qu'une construction agricole, il peut, en s'en allant, la démolir et l'emporter ; la loi lui en donne le droit et, dans le cas où le propriétaire se refuserait d'en faire l'acquisition, le locataire peut en vendre les matériaux à un tiers, ou les enlever pour s'en servir ailleurs. Mais s'il s'agit d'un fermier ayant bâti sur la terre

(1) P. 121.

du landlord, quand il sort, il faut qu'il laisse les constructions qu'il a pu faire, sans avoir droit ni à les enlever, ni à en être payé (1).

Malgré ce noir tableau de la situation du fermier anglais, les économistes s'accordent à reconnaître que le bail *at will* n'a pas nui outre mesure à la prospérité de l'agriculture : c'est, au contraire, sous ce régime que l'Angleterre, au point de vue agricole, a pris le développement que l'on sait ; quoiqu'il soit bien certain, comme le dit M. Léonce de Laver-gne (2), qu' « avec des baux plus longs, les résultats auraient encore été meilleurs. »

Nous avons vu, en effet, jusqu'à présent, quels pouvaient être les droits des landlords ; mais, dans la pratique, comment les exercent-ils, c'est ce qu'il nous faut examiner !

En réalité le bail *at will* est, le plus souvent, aussi sûr et aussi durable que s'il était perpétuel. Les propriétaires conservent très longtemps les mêmes fermiers.

Il serait impossible d'énumérer les jouissances dont l'origine remonte à cent et cent cinquante ans ; une foule de propriétaires, comme le comte de Leicester et le duc de Bedford, n'ont jamais expulsé un fermier, sauf le cas d'insolvabilité.

Pendant une des enquêtes qui se sont succédé depuis une trentaine d'années, un brave cultivateur

(1) Rapport de M. MÉRICE, p. 43.

(2) Page 121.

du Westmoreland se glorifiait d'avoir payé le fermage de Rigmaden Estate pendant cinquante-deux ans sans avoir jamais laissé passer une seule des échéances semestrielles (1).

On cite l'exemple des fermiers du duc de Cleveland, qui n'ont pas de bail et dont la possession remonte de père en fils au règne d'Elisabeth (2).

Enfin, on rapporte qu'une ferme qui est restée la propriété de la même famille depuis la conquête, n'a jamais cessé d'être cultivée par la même famille de fermiers qui, sans interruption, se sont succédé aussi de père en fils depuis 1066 (3).

L'aristocratie est, en général, très bienveillante pour ses fermiers et n'a aucun désir de les changer ; de leur côté, les fermiers savent que tant qu'ils paieront leurs termes et qu'ils observeront les usages, on ne les dépossédera pas. De plus, s'ils trouvent les conditions trop onéreuses, ils ont toute liberté de s'en aller.

Ils ont aussi un avantage, qui peut paraître paradoxal, mais sur lequel nous devons insister. Les tenanciers *at will* sont sauvegardés par l'instabilité même de leur jouissance contre le plus grand des dangers qui peuvent les menacer : la concurrence.

Les usages, en effet, ne se modifient guère, et les propriétaires se trouvent forcés de conserver les mêmes fermiers. Ce ne seront pas les voisins, égale-

(1) Rapport de M. MÉRICE, p. 40.

(2) GARSONNET, p. 563.

(3) Rapport de M. MERICE, p. 40.

ment fermiers, qui viendront offrir au landlord une rente supérieure : ils se créeraient par là une rivalité que leur intérêt empêchera les plus téméraires de soulever. Des étrangers viendront-ils leur disputer leurs terres ? Non, car il leur faudrait affronter l'hostilité d'une population agricole à qui tous les moyens seront bons pour les faire partir. Du reste, quand bien même ils auraient ce courage, ils reculeront devant l'incertitude du lendemain, une faible augmentation de rente pouvant les faire chasser comme ils ont fait expulser leur prédécesseur (1).

Il faut, en plus, remarquer que dans les endroits où l'on fait des baux, les fermages sont plus élevés, en raison même de la sécurité de la jouissance.

C'est dans ces conditions que les fermiers anglais n'ont pas hésité à effectuer sur les terres qu'ils cultivaient des améliorations entraînant des dépenses considérables, tant ils étaient assurés de recueillir par eux-mêmes ou par leurs enfants, les fruits des capitaux qu'ils avaient employés. Une semblable confiance est à l'honneur du propriétaire aussi bien que du fermier.

Adam Smith, qui le constate, laisse percer dans cette phrase tout l'orgueil que lui causent ces faits (2) :

« Je ne crois pas, dit-il, que l'on trouve en Europe, ailleurs qu'en Angleterre, l'exemple d'un tenancier

(1) *Rapport de M. MÉRICE*, p. 41.

(2) *GARSONNET*, p. 564.

bâtissant sur une terre dont il n'a point de bail, dans la confiance que l'honneur du propriétaire l'empêchera de se prévaloir d'une amélioration importante. »

Il s'introduisit, il est vrai, dans quelques districts de l'Angleterre, des usages locaux en vertu desquels le fermier, expulsé par un congé donné six mois seulement à l'avance, avait le droit de réclamer du propriétaire une compensation équitable pour les sommes dépensées sur la terre qu'il quittait en semences, engrais et travaux pendant les dernières années de sa jouissance : c'est ce que l'on a appelé le *tenant-right* (1).

Ce principe avait aussi été admis dans un certain nombre de conventions écrites, surtout dans les comtés de Lincoln et de Nottingham, et l'on était fier de pouvoir dire que dans les propriétés de lord Yarborough, s'élevant au chiffre respectable de 24 mille hectares, dans le nord du comté de Lincoln, le droit à une indemnité était parfaitement reconnu (2).

Mais l'enquête officielle, faite à ce sujet par une commission parlementaire, renferme des dépositions qui montrent que cet usage était loin d'être répandu partout, même dans les comtés précités (3).

M. Wilmot affirme, en effet, (n° 1016) que la coutume de Nottingham n'alloue rien pour drainages,

(1) LACOMME. *Econ. Soc.*, p. 200.

(2) Rapport de M. MÉRICE, p. 50.

(3) Rapport de M. MÉRICE, p. 50.

ni pour constructions. M. Stokes, pour le Sud du même comté, assure (n° 692) qu'il n'y a pas de coutume à proprement parler. Pour le Lincolnshire, M. Beasley (n°s 537 et suiv.) déclare qu'il n'y a pas d'uniformité dans les usages, que les fermiers ont beaucoup de peine à recouvrer ce qui leur revient et qu'ils sont souvent obligés d'y renoncer.

Et c'étaient ces deux comtés que l'on considérait comme privilégiés ; il y en avait une foule dans lesquels il était constant que le fermier ne pouvait rien demander pour améliorations non épuisées : le droit au *tenant-right* était inconnu dans la plus grande partie de l'Angleterre.

En présence de tous les faits que nous venons de retracer , on comprend que des publicistes tels que Stuart Mill et Cliffe Leslie aient appelé l'intervention de l'Etat dans les rapports de propriétaires à fermiers (1).

Suivanteux, et ce n'est pas contestable, la fixité de la tenure est la condition essentielle de la prospérité agricole : il faut donc obliger les landlords à laisser les fermiers en jouissance paisible et durable.

Le devoir de l'Etat est de prendre le parti des fermiers ; c'est lui seul qui confère la propriété, c'est lui qui la laisse se concentrer dans les mains de quelques familles par l'effet du droit d'ainesse et des substitutions, c'est donc à lui qu'il appartient d'indiquer aux propriétaires leurs devoirs et de

(1) GARSONNET, p. 566.

veiller à ce qu'ils les remplissent : quand le seigneur opprime ses vassaux, ceux-ci doivent trouver protection chez le suzerain.

Avec l'organisation de la propriété foncière en Angleterre, le législateur avait nécessairement le droit d'intervenir sans aucun scrupule dans les rapports entre les propriétaires et les fermiers.

Soutenus ainsi par les économistes et les publicistes, les fermiers redoublèrent leurs plaintes et commencèrent une agitation qui de 1870 à 1875 fut dans toute son intensité.

Il ne faudrait pas, cependant, croire que ces plaintes fussent unanimes.

Pour ceux des fermiers véritables capitalistes qui voulaient disposer de leurs fonds pour se livrer à l'élevage dans de grandes proportions, il leur était impossible de s'engager sans baux ; ils devaient écarter de leurs combinaisons tout élément d'incertitude.

Mais les fermiers peu aisés ou moins hardis qui vivaient de père en fils sur un domaine et ne demandaient qu'à y finir tranquillement leur existence, ils le proclamaient hautement, ne désiraient pas de baux ; bien plus, ils n'en voulaient pas. Ils préféraient de beaucoup s'en rapporter à la bonne foi du landlord et compter sur sa haute bienveillance.

C'est en ces termes que s'exprimait, le 4 avril 1870, à une réunion du Club des fermiers de Londres, M. Trethewy, un des partisans du statu quo (1) :

(1) Rapport de M. MÉRICE, p. 39.

« J'ai déjà dit ma façon de penser sur les inconvénients des baux. Mon expérience m'a démontré que les propriétés louées à l'année restent beaucoup plus longtemps dans les mêmes mains que celles qui sont louées par bail. Le bail amène des mutations fréquentes. Outre ce premier inconvénient, il entraîne la hausse des fermages. En Ecosse, où l'usage des baux a prévalu depuis longtemps les fermages sont notoirement plus élevés que nulle part en Angleterre. Même en Angleterre, dans les endroits où l'on fait des baux, il est rare que le fermage ne monte pas après chaque bail. Au contraire, les jouissances à l'année se transmettent de génération en génération. Sans doute, il faut quelques garanties....., mais avec un bon seigneur, une famille honorable, on est plus en sûreté au moyen d'un agrément qu'au moyen d'un bail. »

Il faut, du reste, le reconnaître, ceux qui demandaient le maintien de l'état des choses étaient de beaucoup les plus nombreux, mais ils étaient aussi les moins bruyants.

Pour résumer la discussion, les partisans de la réforme de la législation fondaient le droit du fermier à une indemnité pour améliorations non épuisées sur les trois points suivants :

- 1° L'équité qui veut que les dépenses faites par le fermier n'enrichissent pas un tiers à son détriment ;
- 2° l'intérêt même du propriétaire dont le fonds ne sera amélioré que si les capitaux y sont attirés par

des garanties ; 3° l'intérêt général qui exige que le sol s'enrichisse et que la production augmente.

Les propriétaires faisaient valoir en sens contraire, les préjugés si enracinés en Angleterre en faveur de l'ancien état de choses (1). Ils ajoutaient qu'une telle innovation compromettrait à jamais leur influence et parlaient de la répugnance que les gens d'affaires avaient à rédiger de nouvelles formules.

D'autres enfin, prétendaient que la loi était inutile puisqu'ils avaient accordé à leurs fermiers le droit à une indemnité.

Tel était l'état de la question quand, le 12 mars 1875, le duc de Richmond présenta au nom du gouvernement un projet de loi sur les droits du tenancier dans les exploitations rurales (2).

Ce projet fut l'objet de vives et longues discussions et de nombreux amendements dans les Chambres, mais les partisans du droit à l'indemnité finirent par l'emporter. Le 13 août 1875 fut promulgué un acte pour amender la législation relative aux locations agricoles (*The agricultural Holdings, England*), 33 et 39, Victoria, chap. 92.

Il n'était applicable qu'à l'Angleterre et sa mise en vigueur fut fixée au 14 février 1876 (3).

Le principe de l'indemnité est établi par l'art. 5 qui est ainsi conçu.

(1) Rapport de M. MÉRICE, p. 45.

(2) *Bulletin de Législat. comparée*, 1875, p. 233.

(3) *Annuaire de législation étrangère*, 1875, p. 196.

« Quand après la mise en vigueur de la présente loi, un fermier aura fait dans sa ferme une amélioration comprise dans l'une des trois classes suivantes, il aura droit, conformément aux dispositions de la présente loi, d'obtenir à la fin du bail une indemnité en raison de cette amélioration.

Première Classe

- 1° Drainage ;
- 2° Construction ou agrandissement de bâtiments ;
- 3° Etablissement de pâturages ;
- 4° Plantation d'oseraies ;
- 5° Etablissement de prairies irriguées ou de travaux d'irrigation ;
- 6° Etablissement de jardins ;
- 7° Etablissement ou amélioration de routes et ponts ;
- 8° Etablissement ou amélioration de cours d'eau, étangs, sources ou réservoirs ou travaux destinés à fournir de l'eau ;
- 9° Etablissement de clôtures ;
- 10° Plantation de houblon ;
- 11° Plantation de vergers ;
- 12° Mise en culture de terres vagues ;
- 13° Arpentage de terres.

Deuxième Classe

- 1° Fumure par les os bruts ;
- 2° Amélioration par la chaux, la craie, l'argile et la marne.

Troisième Classe

1° Application à la terre d'engrais artificiels ou achetés par le fermier ;

2° Entretien du bétail au moyen de tourteaux ou autre nourriture non produite dans la ferme ».

On le voit donc, toute amélioration pour pouvoir donner lieu à indemnité doit être comprise dans l'énumération ci-dessus ; celles qui n'y ont pas été insérées ne peuvent faire l'objet d'aucune réclamation de la part du fermier.

La loi, dans l'article suivant, présume qu'au bout d'un certain temps variant avec la nature des améliorations le propriétaire ne peut plus tirer de profit des travaux du fermier : il ne s'enrichit plus ; donc, il ne doit plus rien.

Tel est le principe exprimé par l'art. 6 :

« Le bénéfice résultant pour la ferme des améliorations sera considéré comme épuisé et ne donnera plus lieu à aucune indemnité après l'expiration de :

« Vingt ans pour les améliorations de la première classe ;

« Sept ans pour celles de la seconde ;

« Trois ans pour celle de la troisième. »

Immédiatement après, la loi fixe le mode d'évaluation de l'indemnité pour chaque classe :

Pour la première classe, art. 7, le montant de l'indemnité consiste dans le total de la dépense effectuée, sous déduction d'un vingtième par cha-

que année écoulée depuis qu'elle a été faite ; il existe une réserve pour le cas où le bailleur qui a autorisé l'amélioration n'est pas propriétaire en son propre nom : alors le montant de l'indemnité ne devra pas dépasser un capital représentant normalement l'augmentation que l'amélioration produit dans la valeur locative de la ferme.

Dans la seconde classe, on déduit un septième de la dépense par année de jouissance depuis l'amélioration (art. 8).

Et pour la troisième classe, l'indemnité s'élève à telle portion de la dépense que représente à la fin du bail la valeur de l'amélioration pour le fermier entrant (art. 9).

La loi entend sauvegarder dans une certaine mesure les droits du propriétaire. Se basant sur la différence de dépense qu'entraîne chacune des trois classes, le législateur fixe des règles spéciales que le fermier doit observer pour pouvoir réclamer son indemnité.

Ainsi, quand il s'agit de travaux de la première classe, il doit obtenir au préalable le consentement par écrit du bailleur et dans l'évaluation de l'indemnité on défalque la somme nécessaire pour remettre la chose en bon état de réparations locatives et en bonne condition (art. 10 et 11).

Pour les améliorations de la deuxième classe, le consentement du propriétaire n'est plus nécessaire ; le fermier doit simplement prévenir par écrit le bailleur de son intention de faire les amendements,

quarante-deux jours au plus et sept jours au moins avant de les commencer.

Toutefois si, en vertu d'un congé donné ou reçu le fermier devait quitter la ferme, pour conserver son droit à une indemnité, le consentement par écrit du bailleur serait nécessaire (art. 12).

Enfin, eu égard aux améliorations de la troisième classe, le fermier n'a droit à aucune indemnité s'il a recueilli depuis une récolte de grains, pommes de terre, foin, semences ou toute autre récolte épuisante (art. 13).

La loi ajoute, art. 14, que cette indemnité n'est pas due pour consommation de tourteaux ou fourrages dans le cas où la coutume locale ou une convention permettent au fermier de réclamer une somme pour le supplément de fumier qu'il laisse sur la ferme ; de plus, il est spécifié par l'art. 15 que le fermier ne peut se faire payer pour ces amendements une somme supérieure à celle qu'il a employée annuellement pendant les trois dernières années qui servent ainsi à établir une moyenne ; il doit en outre tenir compte de la valeur des fumiers qui auraient été produits par la consommation sur la ferme des fourrages, racines et fourrages verts qu'il a vendus pendant les deux dernières années, à moins qu'il n'ait rapporté sur la ferme des fumiers en quantité équivalente.

Il va sans dire que, pour toutes les classes d'améliorations, on déduit toujours du montant de l'indemnité (art. 16), tout ce qui est dû à un titre quelconque par le fermier à son bailleur.

Le législateur, après toutes ces prescriptions et explications minutieuses, fixe également la procédure à suivre (art. 20 et suivants) :

Pour conserver son droit à demander une indemnité le fermier doit, un mois avant la cessation du bail, en aviser par écrit son bailleur. Celui-ci, de son côté, peut au plus tard dans la quinzaine qui suit la cessation du bail, donner un contre-avis au fermier pour lui réclamer une indemnité pour détériorations.

S'ils ne se mettent pas d'accord, il y a lieu à arbitrage fait par un arbitre unique ou en cas de désaccord sur cette nomination par deux arbitres avec adjonction d'un tiers arbitre désigné par la Cour de Comté dont les pouvoirs sont exercés par le juge, même en dehors de sa juridiction ou par le greffier, si les parties y consentent.

La sentence doit être prononcée dans les vingt-huit jours de la nomination du dernier des arbitres; toutefois, par décision écrite et motivée des arbitres, le délai peut être prorogé jusqu'à quarante-neuf jours.

Le droit d'appel devant la Cour de Comté est réglementé et, dans le but de restreindre les frais, l'acte déclare que les notifications et sommations peuvent avoir lieu par lettre chargée.

La loi n'a qu'un but : indemniser le fermier sortant de ses dépenses, peu lui importe qui paiera en définitive. Aussi, art. 42, le bailleur qui a payé l'indemnité que la loi vient d'édicter a-t-il le

droit de se faire rembourser par le fermier entrant. Pour cela il doit obtenir un « ordre » de la Cour de Comté qui fixe le montant et le mode du remboursement. Cet « ordre » est inscrit sur la propriété et devient une sorte de droit réel sur la ferme ; il peut être cédé et transféré séparément et les Compagnies autorisées à avancer de l'argent pour améliorations agricoles peuvent le faire contre une délégation de ces inscriptions (art. 43).

Comme obligation corrélatrice du droit à une indemnité qu'elle accorde au fermier, la loi donne au bailleur la faculté de reprendre même une partie des terres louées dans l'un des buts suivants :

Erection de logements d'ouvriers d'agriculture ou autres maisons avec ou sans jardins ;

Etablissement de jardins pour ces demeures d'ouvriers de ferme ou pour autres maisons déjà existantes ;

Concessions de terres à des ouvriers de ferme pour jardins ou tout autre destination ;

Plantations d'arbres ;

Mise en exploitation de carrières, mines, sablières et constructions à faire pour cette exploitation ;

Exploitation de terres à brique, gravier ou sable ;

Etablissement de cours d'eau ou réservoirs ;

Etablissement de routes, tramways, canaux, bassins, quais, jetées et travaux y relatifs.

Dans ce cas, le fermier a droit à indemnité pour les améliorations qu'il peut avoir faites dans la partie de la ferme reprise par le bailleur et à une

réduction dans le prix du fermage, plus des dommages-intérêts s'il y a dépréciation ; le tout fixé en cas de désaccord par sentence arbitrale sans appel.

Le fermier peut toujours, dans les vingt-huit jours qui suivent la signification du congé partiel, signifier lui-même au bailleur qu'il accepte ce congé comme congé total (art. 52).

Une nouvelle règle est édictée pour les meubles fixés à demeure — fixtures. — Toute fixture, pour laquelle le fermier n'a pas droit à indemnité, reste sa propriété avec possibilité de l'enlever. Il doit éviter tout dégât et réparer ceux qu'il a commis ; il doit de plus, un mois à l'avance, signifier au bailleur son intention d'enlever la fixture ; celui-ci, de son côté, peut à toute époque, acheter moyennant un prix équitable et fixé par experts, toute fixture déterminée. Toutefois si le fermier veut placer sur le domaine une machine à vapeur, il doit en avertir le bailleur ; s'il ne l'a pas fait ou si le bailleur s'y est opposé, le fermier n'a plus le droit d'enlever sa machine à la fin du bail (art. 53).

Il nous reste deux points à faire connaître.

Satisfaction est donnée aux fermiers qui demandaient l'augmentation du délai du congé. L'article 51 s'exprime en ces termes :

« A l'avenir, les congés des baux à l'année devront être donnés un an au lieu de six mois à l'avance et de façon à coïncider avec la fin d'une année

de bail, sauf bien entendu le cas de faillite, déconfiture ou cession de biens. »

D'un autre côté, les landlords remportèrent une victoire considérable : la loi ne fut point déclarée obligatoire. L'article 54 permet toute dérogation aux prescriptions de l'acte :

« Rien dans la présente loi n'empêche le bailleur et le fermier de formuler et stipuler entre eux toutes conventions qu'ils jugeront à propos. »

Aussi les fermiers anglais ne furent-ils guère plus avancés. Les landlords firent des baux dans lesquels les fermiers renonçaient à se prévaloir de l'acte de 1875 et la situation resta la même.

Dans ces circonstances, les partisans de l'indemnité continuèrent l'agitation, et encouragés par leur première victoire, redoublèrent d'efforts.

Le 10 mai 1883, M. Dodson introduisit à la Chambre des Communes un bill modifiant l'acte de 1875 et rendant l'indemnité obligatoire (1).

Il réussit, après discussions fort orageuses, à faire triompher son opinion et l'acte de 1875 fut abrogé par l'*Agricultural Holdings Act (England)* du 25 août 1883 (46 et 47 Victoria, ch. 60) applicable à l'Angleterre seule à partir du 1^{er} Janvier 1884 (2).

Le système de classement de la loi de 1875 est changé de fond en comble. Le législateur a compris que, dans la plupart des cas, la durée de jouissance

(1) *Bulletin de Législ. comp.*, 1883, p. 459.

(2) *Annuaire de Législ. étrang.*, 1883, p. 401.

sur laquelle il se basait n'était en rien conforme à la vérité. Il a donc cherché un autre mode de classement s'appuyant sur la nécessité pour le fermier d'obtenir le consentement du propriétaire, de lui donner un simple avis ou même sur l'inutilité de cet avis.

Première Classe

Améliorations pour lesquelles le consentement du bailleur est requis :

- 1° Construction et agrandissement de bâtiments ;
- 2° Construction de silos ;
- 3° Création de prairies permanentes ;
- 4° Création et plantations d'oseraies ;
- 5° Création de prairies baignantes (*water meadows*) ou de travaux d'irrigation ;
- 6° Création de jardins ;
- 7° Construction ou amélioration de ponts et routes ;
- 8° Etablissement ou amélioration de canaux, étangs ou mares, de puits ou réservoirs, ou de travaux pour application de la force hydraulique ou pour service d'eaux à des usages agricoles ou domestiques ;
- 9° Etablissement de clôtures ;
- 10° Plantation de houblonnières ;
- 11° Plantation de vergers ou d'arbustes à fruits ;
- 12° Mise en culture des terres vagues ;
- 13° Colmatage des terres (*warping of land*) ;
- 14° Etablissement d'endiguements et d'écluses pour garantir des inondations.

Deuxième Classe

Améliorations dont on doit donner avis au bailleur ;
Drainage.

Troisième Classe

Améliorations pour lesquelles le consentement du bailleur n'est pas requis :

1° Emploi de phosphates de chaux non dissous (*boning*) ;

2° Emploi de sulfates ou de carbonates de chaux ;

3° Ecobuage (*clay burning*) ;

4° Terrage (*claying*) ;

5° Chaulage ;

6° Marnage ;

7° Emploi d'engrais artificiels ou autres achetés par le fermier ;

8° Consommation sur la ferme par le bétail, les moutons et les porcs de tourteaux et autres nourritures qui ne seraient pas récoltés sur la ferme.

Tel est le nouveau mode de classement opéré par la loi de 1883.

Les Chambres anglaises, en effet, ont reculé devant l'énormité qu'il y aurait à forcer un propriétaire à payer malgré lui, une indemnité aussi forte que peut l'être celle résultant des travaux compris dans la première classe.

L'article 3, qui y a trait, est ainsi conçu :

« Aucune indemnité ne sera due pour des amé-

liorations de la première classe exécutées postérieurement à la présente loi, à moins que le bailleur, ou son représentant dûment autorisé, n'ait donné son consentement par écrit soit en termes généraux, soit dans une convention spéciale qui fera la loi des parties pour le règlement de l'indemnité. »

Le drainage, quoiqu'entraînant également des dépenses considérables, a été placé dans une classe particulière. C'est qu'en Angleterre bien plus qu'ailleurs, il produit des effets prodigieux tant au point de vue agricole qu'au point de vue de l'assainissement de la contrée dans lequel il est répandu. Aussi le législateur l'a-t-il réglementé avec un soin tout particulier.

ART. 4. — « Le fermier n'aura pas droit à indemnité pour amélioration de la deuxième classe si, dans les trois mois au plus et deux mois au moins avant d'en commencer l'exécution, il n'a pas donné par écrit au landlord ou à son agent dûment autorisé, connaissance de son projet et des moyens qu'il se propose d'employer.

« Le landlord sera libre alors de faire avec son fermier relativement à l'indemnité une convention qui fera loi entre eux ; il pourra aussi, à moins que le tenancier ne retire sa notification, se charger lui-même du travail et l'exécuter dans un délai et par tous les moyens convenables.

« En retour de ces frais, il pourra exiger un intérêt qui ne devra pas dépasser 5 % par an, ou des annuités d'amortissement en 25 ans dans lesquelles

l'intérêt ne dépassera pas 3 % et qui seront payables de la même façon que le fermage.

« A défaut de convention, et si le bailleur ne prend pas l'initiative ou s'il ne peut achever son entreprise en temps convenable le tenancier sera libre d'exécuter le travail lui-même et de réclamer en conséquence l'indemnité de plus-value aux termes de la présente loi :

« La notification sus-indiquée n'est point nécessaire, les parties pourront assurer le même effet au moyen d'une convention insérée dans le bail, ou séparée. »

Cet article très explicite n'a, comme on le voit, besoin d'aucun commentaire.

Les règles à observer pour les déductions à opérer au montant de l'indemnité fixée par la loi de 1875 sont conservées ; la procédure a été maintenue à l'exception de l'avis qui ne devait être donné au bailleur qu'un mois avant la fin du bail ; ce délai a été porté à deux mois par le nouvel acte.

Le bailleur conserve le droit d'obtenir de la Cour de comté une inscription sur sa ferme de somme égale à celle qu'il a payée à son fermier pour améliorations.

Quant aux « fixtures » l'acte de 1883 a supprimé l'exception relative aux machines à vapeur que nous avons signalée dans nos explications sur la loi de 1875.

Restent à examiner deux articles. L'un, art. 55, donne satisfaction aux fermiers en ce qu'il déclare

nulle toute renonciation pure et simple au bénéfice de la loi ; l'autre, art. 59, empêche le fermier sur le point de quitter la ferme de grever le propriétaire d'indemnités pour des travaux que celui-ci n'aurait pas voulu effectuer. C'est un remède contre les fermiers trop entreprenants.

ART. 55. — « Tout contrat, accord, convention par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander une indemnité en raison d'améliorations agricoles, à l'exception d'un règlement amiable, sera, sur ce chef, nul et de nul effet en droit et en équité. »

ART. 59. — « Toute amélioration, autre que les engrais ci après énoncés, commencée par un fermier à l'année un an avant qu'il quitte la ferme, ou à une date quelconque postérieure à un congé donné ou reçu, ne donnera lieu à aucune indemnité ; il en sera de même pour le fermier à bail fixe un an avant l'expiration de son bail. »

Par un congé, le propriétaire peut donc mettre fin aux améliorations d'un fermier qui lui semblent exagérées.

Une exception est relative aux engrais. Par cette expression d'engrais, le législateur nous apprend dans l'art. 61 qu'il entend parler des améliorations comprises dans les deux derniers numéros de la troisième classe. Ils ne peuvent, cela est certain, donner lieu à une forte indemnité puisqu'ils ne produisent qu'une amélioration essentiellement passagère.

Telle est l'économie générale de la loi qui régit

l'Angleterre car, depuis 1884, cet acte n'a pas subi de nouvelles modifications.

Il a même parfaitement soutenu les épreuves de l'expérience, si nous en croyons M. Druce dans l'article du *Journal of the Royal agricultural Society of England* que nous avons cité dans notre bibliographie.

M. Druce dit bien que dans ces derniers temps (1890) la loi a essuyé de sévères critiques, mais il ajoute que ces critiques s'attaquaient à la façon dont les dispositions de l'acte étaient appliquées ou à la négligence que l'on apportait dans leur application, bien plus qu'elles n'incriminaient les dispositions elles-mêmes.

Il est vrai que, dans le pays où existait la coutume du *tenant-right*, les fermiers préfèrent, comme la loi le leur a permis, faire leurs réclamations en se basant sur la coutume plutôt qu'en invoquant l'acte.

Les fermiers n'ont d'ailleurs, pas cessé leurs plaintes : ils attaquent la faculté donnée aux *landlords* de faire des compensations d'indemnité ; ils réclament également une indemnité pour les céréales et paillers poussés sur la ferme qu'ils ont fait dépenser par leurs bestiaux, mais comme nous venons de le dire, l'acte de 1883 n'a subi aucun amendement en ce sens.

Cependant il pouvait s'élever une difficulté tenant au caractère de l'hypothèque en droit anglais.

Supposons une ferme hypothéquée, ou pour parler plus exactement, donnée en mortgage : le proprié-

taire, débiteur hypothécaire, la loue à un fermier sans que le créancier donne son consentement au bail soit *for years*, soit *at will*. Eh bien ! avant le *Conveyancing act* de 1881, mis en vigueur le 1^{er} janvier 1882, le créancier n'était aucunement tenu par le bail consenti par son débiteur et il pouvait chasser le fermier sans aucun délai, comme il aurait pu agir vis-à-vis d'un vagabond qui se serait installé sur la ferme.

L'acte de 1881 rendit obligatoire pour le créancier tout bail ne dépassant pas vingt-un ans ; mais comme on pouvait y déroger par une clause spéciale dans la plupart des cas, l'ancienne coutume avait subsisté.

Il en résultait, ce qui ne manque pas de nous étonner beaucoup en France, que le créancier et le fermier n'étant liés en aucune façon l'un envers l'autre, si le créancier venait à prendre possession de la ferme donnée en mortgage, le fermier n'avait droit à aucune indemnité de sa part.

Ce ne semblait guère, au fond, qu'une question d'école, car en pratique le créancier était tout heureux de toucher le fermage et en revanche de remplir les obligations du propriétaire, quand il y a deux ou trois ans, cette hypothèse se présentait dans la pratique (1).

Dans le Yorkshire, un propriétaire hypothéqua sa ferme, puis la loua. Il tomba en faillite et le

(1) DRUCE, art. précité.

créancier ne voulut pas reconnaître le bail. Quand le fermier quitta ses terres, il remplit les formalités nécessaires pour l'évaluation des indemnités que lui accordait l'acte de 1883. Jusque-là tout allait bien ; mais qui les lui paierait ? Son bailleur était insolvable et en faillite, le créancier refusa en arguant de ce qu'il n'était intervenu entre le preneur et lui aucun contrat. Il en fut référé à la Cour de Comté qui jugea que l'acte de 1883 était inapplicable en ce cas et sur appel devant la Haute-Cour, aucune décision n'était encore intervenue à la fin de l'année 1890.

C'est pour remédier à ce grave inconvénient que fut votée une loi dite *The Tenant's Compensation Act*. 1890, permettant au fermier de se faire payer de son indemnité. Il n'a pas, il est vrai, une action personnelle contre le créancier, mais il a un recours sur la ferme et sa créance, de cette façon, est on ne peut mieux garantie.

De plus, à l'avenir, le créancier sera forcé de donner congé au fermier en le prévenant six mois à l'avance ; et, dans ce cas, il lui devra une indemnité pour ses récoltes et aussi pour toute dépense faite sur la ferme en prévision du temps pendant lequel il pouvait compter y rester encore.

C'est ce point curieux de la législation anglaise que nous avons tenu à présenter, qui clôt, à l'heure actuelle, la série des lois destinées à régler l'indemnité accordée aux fermiers pour dépenses faites sur la ferme.

Si la tenure *at will* forme le droit commun en Angleterre ; en Ecosse, au contraire, elle est fort peu usitée. C'est le pays des longs baux : dix-neuf ans pour la plupart, si nos renseignements sont exacts.

Cette différence entre le régime des baux des deux pays tient à deux causes, nous dit M. Léonce de Lavergne (1) :

En premier lieu, les propriétaires écossais attachent bien moins d'importance que les lords anglais à avoir entièrement leurs fermiers sous leur dépendance, de façon à exercer sur leurs votes une influence décisive.

En second lieu, le développement agricole de l'Ecosse s'est produit beaucoup plus tard que celui de l'Angleterre ; les traditions des fermiers *at will* n'ont pas eu le temps de passer dans les mœurs, et, dès le début, les longs baux si nécessaires à l'agriculture ont pu entrer dans les usages du pays.

Nous devons également signaler une particularité du Droit écossais (2) :

En Angleterre, le droit à un bail est considéré comme une propriété personnelle ou mobilière : partant, il se divise par portions égales entre les divers héritiers du titulaire. En Ecosse, au contraire,

(1) P. 309.

(2) L. DE LAVERGNE, p. 309.

ce même droit est regardé par la loi comme réel et immobilier : en conséquence, il est soumis au droit d'ainesse et l'ainé seul des enfants est déclaré propriétaire du bail de son père.

On en pourrait conclure que l'Ecosse est le pays de la grande culture et que les petites exploitations ne sont que l'exception. Ce serait une erreur complète : la conception juridique que nous venons de rapporter a eu pour simple résultat d'empêcher la trop grande division de la culture du sol ; mais l'on peut ajouter qu'elle a contribué dans une large mesure à développer l'esprit industriel chez les cultivateurs des Hautes et Basses Terres.

En présence de cette situation, l'agitation, qui se comprenait chez les fermiers anglais, n'avait aucune raison de gagner leurs voisins.

Aucune coutume n'accordait d'indemnité au fermier sortant qui était suffisamment protégé par la longueur de son bail, et les dépenses extraordinaires qui accompagnent l'entrée en jouissance des fermiers anglais, pots-de-vin et autres, étaient inconnues en Ecosse.

Cependant l'extension à l'Ecosse de l'acte du 13 août 1875 fut votée en deuxième lecture par la Chambre des Lords, le 7 avril 1876 (1).

Cette nouvelle législation ne changea guère la situation des fermiers que sur deux points :

1° Désormais le propriétaire dut donner congé un

(1) *Bulletin de législ. comp.*, 1876, p. 371.

an à l'avance, au lieu de quarante jours, modification qui ne porte que sur les baux *at will*.

2° Dans tous les cas, le fermier put exiger une indemnité à sa sortie ainsi que nous l'avons dit dans nos explications sur l'acte de 1875.

Quant à la loi de 1883, nous ne pensons pas qu'elle ait été rendue applicable à l'Ecosse qui reste de la sorte régie par la loi du 13 août 1875.

§ 3

EN IRLANDE

Nous rencontrons en Irlande un régime de la propriété foncière bien différent de celui de l'Angleterre.

Tandis que dans ce dernier pays la féodalité a continué à faire ressentir ses effets jusqu'à nos jours, l'Irlande, dans ses institutions anciennes, porte encore des traces de la propriété collective pratiquée à ses origines (1).

A l'époque de la conquête de l'île par les Anglais, les différentes classes de la société n'étaient point séparées par des divisions profondes : la tribu irlandaise n'était que l'image de la famille.

Le chef — sorte de *paterfamilias* — avait bien la propriété des terres sur lesquelles vivait la tribu ; les inférieurs devaient bien certaines redevances, différents services, comme membres de la tribu, mais c'étaient eux-mêmes qui se partageaient entre eux,

(1) SUMMER-MAINE, p. 123.

chaque année, les terres destinées à la culture des céréales, laissant les pâturages communs à tous.

Ces usages, qui s'étaient maintenus dans l'Ulster, chez les O'Neill au commencement du dix-septième siècle, se reconnaissent encore maintenant dans la sorte de tenure appelée rundale qui se pratique dans le Connaught et le Kerry (1).

Placés en présence de mœurs aussi différentes, les vainqueurs ne virent que les pouvoirs du chef sur la tribu ; ils prirent pour de la barbarie ce qui n'était que la transformation d'une autre civilisation et résolurent d'implanter en Irlande leurs propres institutions.

Voilà, en peu de mots, l'origine des luttes sanglantes qui n'ont pas cessé de désoler l'Irlande, et si on ajoute que la religion des deux peuples n'était pas la même, on comprend dès lors toute la violence qui les caractérise.

Aux révoltes des Irlandais, l'Angleterre répondit par des « transplantations » — c'était le mot — dans les parties les plus désolées de son propre territoire ; à leur place, on fit venir des Anglais et des Ecos-sais. Les terres des chefs bannis étaient attribuées à leurs vainqueurs, et les indigènes qui restaient dans l'île étaient refoulés comme des bêtes fauves dans les parties les plus reculées.

Cependant, les Anglais installés en Irlande s'en-nuyèrent bientôt et repartirent ; les propriétaires

(1) SUMMER-MAINE, p. 126.

d'immenses domaines, part de la conquête, les remplacèrent par des Irlandais qui, dénués de ressources, acceptèrent toutes les conditions qu'on voulut bien leur imposer.

Presque toutes les anciennes tenures disparurent et furent remplacées par des baux *at will* permettant aux propriétaires de chasser leurs fermiers aussitôt qu'une nouvelle combinaison se présentait (1).

Les confiscations et les expulsions continuèrent et en 1695 un statut déclara que toutes les tenures, dont les conditions n'étaient pas constatées par écrit seraient considérées comme baux *at will* (3).

Malgré cela, des Irlandais avaient obtenu quelques concessions de terres ; par un acte dit de résurrection, Guillaume d'Orange annula les concessions faites par lui. Ces terres furent vendues, mais aucun catholique ne pouvait se porter adjudicataire.

Ce fut la première loi dirigée contre les catholiques . L'œuvre fut achevée par différents actes de la reine Anne, connus sous le nom de Lois Pénales.

Désormais, aucun catholique ne put devenir propriétaire foncier en Irlande. Les baux consentis à des catholiques ne pouvaient avoir une durée de plus de trente-un ans, et pour qu'ils fussent valables, la rente payée par le fermier devait être au moins égale aux deux tiers du produit de la terre (*rack rent*). Si le produit venait à augmenter, le

(1) P. FOURNIER, chap. I, § IV, *passim*.

(2) P. FOURNIER, p. 39.

fermage devait s'accroître et jamais le fermier ne pouvait toucher plus d'un tiers du revenu (1).

Dans de telles conditions, les Irlandais qui possédaient quelques ressources émigrèrent et les malheureux plongés dans la plus affreuse misère restèrent seuls dans l'île.

Habitué à une vie de privations, ils pouvaient offrir aux détenteurs du sol des rentes de beaucoup supérieures à celles données par des Anglais; aussi toutes les exploitations agricoles furent-elles bientôt aux mains d'Irlandais. La situation qui leur était faite par la loi était déplorable, mais ils n'avaient pas le choix, il leur fallait avoir une terre à cultiver, ou mourir de faim.

Cependant les incapacités, édictées par les Lois Pénales disparurent en 1778 et 1782 (2); toutefois, si les catholiques eurent désormais les mêmes droits que les protestants d'être propriétaires ou fermiers, les conditions des baux ne se modifièrent en aucune façon.

La presque totalité des fermiers détenaient les terres *at will*; chaque année, ils pouvaient être expulsés ou contraints de payer une rente plus considérable.

La législation permettait bien, il est vrai, de faire des baux pour une période déterminée; il y avait bien aussi de grands domaines concédés pour plu-

(1) P. FOURNIER, p. 40.

(2) P. FOURNIER, p. 48.

sieurs années à des spéculateurs ; ceux-ci, appelés *middlemen*, ne consentaient ces baux que pour les sous-louer *at will* à de pauvres fermiers.

Avant l'émancipation des Catholiques qui eut lieu en 1829, comme certains baux conféraient le suffrage politique, les propriétaires avaient quelquefois intérêt à renoncer au bail *at will* ; mais depuis 1829, la presque unanimité des baux irlandais sont *at will*. Les propriétaires, de cette façon, peuvent profiter de toute cause d'augmentation de rente, assurés qu'ils sont de toujours trouver des fermiers en quête de terres à n'importe quelles conditions (1).

Ces explications générales terminées, nous devons rechercher quel est le sort des améliorations faites par le fermier quand il quitte la ferme.

• Ce point est d'une importance considérable en Irlande beaucoup plus qu'ailleurs : tous les travaux d'amélioration, en effet, sont à la charge du fermier.

En 1825, sir Frankland Lewis, grand propriétaire en Angleterre et en Irlande s'exprimait en ces termes devant un comité de la Chambre des Lords.

« Rien n'est plus frappant dans l'état de l'Irlande que l'habitude contractée par les propriétaires irlandais de se dispenser de nombreuses charges que les propriétaires assument volontiers. En Angleterre, le capital nécessaire à l'entretien de la ferme est fourni par le propriétaire ; c'est à ses frais que

(1) P. FOURNIER, p. 55.

sont établis les constructions, les barrières, les clôtures, le drainage. Tout le monde sait que ce n'est pas l'usage en Irlande, et cependant le propriétaire irlandais prélève à titre de rente une part du produit de la terre beaucoup plus considérable que celle que prélève le propriétaire anglais (1). »

Ces usages n'ont pas changé, car dans le rapport de la commission royale présidée par Lord Devon, qui a fait une enquête sur l'état de l'Irlande de 1843 à 1845, nous lisons le passage suivant :

« On admet universellement que, selon l'usage général de l'Irlande, le propriétaire ne construit ni maison d'habitation, ni bâtiments de ferme, et ne met point en état les portes, les clôtures, etc., avant de confier la terre au fermier. Les cas où un propriétaire fait exécuter ces travaux sont une exception. Cependant l'habitude d'aider le fermier à les accomplir tend à se répandre ; mais le plus souvent, les bâtiments et les clôtures sont faits par le fermier (2). »

Cette tendance des propriétaires est restée à l'état de simple tendance, et il est absolument certain que, dans la plupart des cas, comme par le passé, ce sont les fermiers qui font toutes les améliorations. Cela a été démontré de la façon la plus évidente par l'enquête de la Commission royale nommée en 1880 (3).

(1) P. FOURNIER, p. 77.

(2) P. FOURNIER, p. 76.

(3) P. FOURNIER, p. 81, note.

Le propriétaire livre donc à son fermier la terre telle qu'elle se trouve.

Or, à l'origine, la règle était celle du Droit romain : « *Quidquid solo plantatur, solo acquiritur* », que le Droit anglo-normand reproduisait en ces termes : « Tout ce qui est annexé au sol par le tenancier ou par toute autre personne appartient au landlord. »

Si la règle fléchit en faveur de quelques-uns, elle fut toujours appliquée à l'égard des fermiers.

Cependant peu à peu une exception fut apportée pour les arbres plantés par le fermier. D'anciens statuts lui en accordèrent la propriété ; il pouvait en disposer pendant le cours du bail et à l'expiration, il avait le droit de se faire payer la valeur de ceux qui restaient, mais à la condition d'avoir fait inscrire ces plantations sur des registres tenus à cet effet par un officier public. S'il était expulsé pour défaut de paiement de la rente ou inaccomplissement des conditions, son droit à l'indemnité s'évanouissait (1).

Le fermier Irlandais n'avait donc aucun intérêt à améliorer ; toute amélioration se traduisant pour lui par une augmentation de fermage ou une expulsion. Travailler juste assez pour vivre et payer la rente ; éviter ainsi l'expulsion ; telle devait être la constante préoccupation de ces malheureux.

Aussi, de bonne heure, des réclamations sur ce

(1) P. FOURNIER, p. 63 et note.

point se firent-elles entendre dans le Parlement (1).

Dès 1835 un projet de loi fut présenté par M. Sharman Crawford tendant à assurer aux fermiers une indemnité pour les améliorations faites par eux sur le domaine.

En 1845, la Commission présidée par lord Devon, indiqua la nécessité d'une réforme sur ce point.

En 1852, un projet de loi en ce sens, déposé par le gouvernement conservateur, échoua à la Chambre des Lords après avoir été voté par la Chambre des Communes.

Tous les ans, MM. Sharman Crawford, Shee, Moore et Maguire, proposèrent à ce sujet un bill qui fut toujours rejeté.

Après tous ces efforts, les Chambres anglaises votèrent enfin en 1860 deux lois agraires applicables à l'Irlande, le « *Landed property improvement act*. (23 et 24, Victoria, c. 153) et le « *Landlord and tenant consolidation act* (23 et 24, Victoria, c. 154).

Sur la question d'améliorations, la seule qui nous occupe, le législateur tenta de les encourager et de la part des propriétaires et de la part des fermiers.

Pour permettre aux propriétaires de faire des travaux sur leurs terres, l'Etat leur consentait des prêts remboursables en 35 ans par annuités avec hypothèque sur les domaines.

En second lieu, quand les domaines étaient grévés

(1) P. FOURNIER, p. 115.

de substitutions, ce qui était fort commun, le propriétaire actuel avait le droit de faire exécuter les travaux à ses frais après approbation d'une juridiction créée à cet effet. Pendant sa jouissance, l'annuité dont le domaine était grevé à son profit restait à sa charge, puisqu'il se trouvait à la fois créancier et débiteur ; mais après la cessation de sa jouissance, ses héritiers avaient droit à l'annuité jusqu'au paiement intégral du montant des travaux avec affectation de l'immeuble en garantie (1).

A l'égard des fermiers, la loi apportait un notable tempérament à la maxime : *quidquid solo plantatur, solo adquiritur*.

Toutes les « fixtures » dont nous avons parlé en Angleterre, pouvaient être enlevées à la fin du bail pourvu qu'il n'en résultât aucune détérioration de l'immeuble (2).

De plus, le législateur posait le principe de l'indemnité pour améliorations subsistant à la fin du bail.

Pour avoir droit à l'indemnité, le fermier, avant de commencer les travaux, devait avertir le propriétaire qui, pendant trois mois pouvait s'opposer à leur exécution et être ainsi à l'abri de tout recours.

Si le propriétaire gardait le silence, le domaine amélioré était grevé en vertu d'une décision du président de la Cour de Comté, d'annuités payables

(1) P. FOURNIER, p. 91.

(2) *Landlord and Tenant Consolidation Act*, sect. 17.

pendant vingt-cinq ans et formant au total le montant des dépenses effectuées.

Tant que le fermier restait en jouissance, la loi supposait qu'il était suffisamment indemnisé, et s'il ne quittait le domaine qu'après vingt-cinq ans, il n'avait droit à rien ; au contraire, était-il expulsé dans l'intervalle, il touchait les annuités jusqu'à l'expiration de la vingt-cinquième année (1).

Comme dans la pratique, les landlords s'opposèrent à l'exécution des améliorations, la situation des fermiers resta tout aussi précaire, et leurs plaintes continuèrent.

Elles trouvèrent, comme toujours, un écho dans le Parlement (2).

En 1866, M. Chichester Fortescue proposa un bill donnant droit au fermier d'être indemnisé des améliorations faites sans notification préalable ; la plus-value était constatée à l'expiration du bail par un officier public. Les titulaires de baux de trente-un ans au moins étaient exclus du bénéfice de la loi et dans les baux écrits, toute convention contraire était licite.

Le propriétaire, en présence des travaux de son fermier, n'avait que le droit de l'expulser par une « notice to quit ».

Après l'échec de la proposition de M. Fortescue, le gouvernement tory présenta un projet admettant

(1) *Landed Property Improvement Act*, sect. 33 et suiv.

(2) P. FOURNIER, p. 117 et 118.

en principe que l'indemnité serait due même pour les améliorations faites sans le consentement du propriétaire (1867).

Ce bill eut le même sort.

Nous avons jusqu'à présent omis de parler de la coutume du tenant-right qui était originaire de l'Irlande. Nous nous en sommes occupés dans notre étude sur la législation anglaise ; nous rappellerons donc simplement que c'était le droit pour le fermier évincé de réclamer à son propriétaire la plus-value apportée au domaine par ses capitaux et son travail.

Cette coutume était implantée dans la province d'Ulster — d'où son nom de coutume d'Ulster — mais ne reposait sur aucun texte légal ; l'opinion publique et la tradition engageaient seules les propriétaires à l'observer (1).

Comme on lui attribuait la prospérité de l'Ulster, elle avait fini par être appliquée à des domaines situés dans les parties de l'île les plus diverses.

Quand donc, en 1868, le cabinet Gladstone eut remplacé le gouvernement tory, un de ses premiers soins fut de s'occuper de la question irlandaise. Le 15 février 1870, il présenta au Parlement un projet de loi qui, voté à une grande majorité par la Chambre des Communes, fut promulgué le 1^{er} août 1870 sous le nom de « *The Landlord and Tenant (Ireland) Act. 1870* ». (33 et 34 Victoria c. 46.)

La loi contient deux principes :

(1) P. FOURNIER, p. 99.

Si le domaine se trouve dans un comté dans lequel existe une coutume déterminée, l'acte donne force de loi à la coutume : pour en bénéficier, le fermier n'a qu'à prouver que la coutume s'applique à sa ferme, à moins qu'il ne préfère se placer sous l'empire du Land Act, ce dont il a toujours la faculté (1).

Si, au contraire, comme cela arrivait le plus souvent, il n'existe aucune coutume applicable à la ferme, le Land Act déclare, sauf exceptions, que le propriétaire doit indemniser le fermier, non seulement de toutes les améliorations faites par lui, mais même de celles accomplies par tout fermier dont il aurait acquis la tenure à titre onéreux ou à titre gratuit (2).

Ne donnent droit à aucune indemnité, les améliorations faites dans des habitations louées à des ouvriers ruraux ou sur des terres louées pour une seule récolte (conacre) ou pour subvenir à une nécessité temporaire.

A l'exception des travaux de construction et de défrichement qui donnent lieu à une indemnité à quelque époque qu'ils aient été accomplis, les travaux antérieurs à la loi ou exécutés vingt ans au moins avant la demande d'indemnité ne sont pas remboursés par le propriétaire ; il en est de même de ceux faits par le titulaire d'un bail de trente-et-un ans au

(1) Land Act 1870, sect. 1.

(2) P. FOURNIER, p. 128.

moins, sauf ce qui regarde les constructions, les défrichements, certains travaux de culture et les engrais non épuisés.

Le juge doit, de plus, tenir compte de tous les avantages faits au fermier par le propriétaire à cause de ces mêmes améliorations.

Pour protéger les pauvres contre leur propre faiblesse, la loi prononce la nullité de plein droit de toute renonciation au bénéfice de la loi, quand il s'agit d'une ferme d'un revenu de moins de 50 livres d'après l'évaluation officielle. Au-dessus de ce chiffre la renonciation est valable.

Le landlord peut toujours, du reste, s'exempter de l'indemnité en permettant au fermier de céder à un successeur le droit qu'il possède sur la ferme ; mais s'il refuse, il lui doit payer, non-seulement ses propres améliorations, mais même celles exécutées par les prédécesseurs dont il aurait acquis la tenure à titre onéreux ou gratuit ; à cette condition toutefois qu'une nouvelle tenure n'ait pas été substituée à l'ancienne, car tout changement de tenure éteint le droit à indemnité pour toutes les améliorations faites auparavant.

La loi institue une présomption légale, basée sur les usages constants de l'Irlande, attribuant au fermier la confection des travaux ; le propriétaire est admis à faire la preuve contraire et pour éviter des difficultés sur ce point l'acte institue un système d'enregistrement des améliorations confié à la *Landed Estates Court*.

Enfin le Land Act organise un système d'arbitrage permettant aux landlords et aux fermiers de ne pas recourir aux tribunaux ordinaires (1).

Cette législation fut vivement critiquée.

D'abord, toutes les améliorations ne donnaient pas lieu à indemnité. Il en résultait une foule de procès qui tournaient la plupart au désavantage des fermiers. Ceux-ci ne manquaient pas de contester toute espèce de compétence en matière agricole (2) aux magistrats chargés de connaître des litiges.

Ensuite tout changement de tenure éteignait le droit à l'indemnité. La personne du fermier n'avait pas besoin de changer pour cela ; une condition nouvelle, paraissant peu importante, pouvait amener ce résultat à l'insu du fermier ; de là des plaintes nombreuses (3).

Enfin, quand il s'agissait d'une ferme d'un revenu annuel supérieur à cinquante livres, la loi n'était plus obligatoire. De nombreuses renonciations au bénéfice du Land Act furent inventées : la plus célèbre est le bail à l'année connu sous le nom de *Leinster lease*, appliqué à tous les domaines du duc de Leinster (4).

Depuis 1870, tous les ans, les députés irlandais Sherman Crawford, Butt, Sullivan, Moore, Smythou Nolan, présentèrent un ou plusieurs projets de loi.

(1) P. FOURNIER, p. 120.

(2) P. FOURNIER, p. 158.

(3) P. FOURNIER, p. 159.

(4) P. FOURNIER, p. 159.

Le bill qui a acquis le plus de notoriété est celui que M. Butt proposa au Parlement en 1878 pour faire droit aux revendications des Irlandais connues sous le nom des trois F. Il assurait aux fermiers la sécurité à condition de payer une rente équitable (*fixity of tenure, fair rent*) et il leur permettait de transmettre librement leur intérêt dans la ferme (*free sale*) (1).

Tous les projets furent repoussés.

Exaspérés par la misère produite par les mauvaises récoltes, les Irlandais formèrent de vastes associations ; des soulèvements eurent lieu, de nombreux crimes furent commis et la résistance aux expulsions s'organisa.

Le 29 juillet 1880, après la rentrée aux affaires du cabinet Gladstone, une commission de cinq membres présidée par le comte de Bessborough fut nommée pour faire une enquête sur la situation respective des landlords et des fermiers (2).

A la suite de cette enquête et après avoir fait voter deux bills conférant au gouvernement des pouvoirs exceptionnels pour la répression de la rebellion en Irlande, M. Gladstone fit adopter une loi modifiant l'acte de 1870. Le *Land Act, Ireland*, 1881, fut promulgué le 22 août 1881 (44 et 45 Victoria c. 49) (3).

Le système des trois F est admis en principe.

(1) P. FOURNIER, p. 161.

(2) P. FOURNIER, p. 175.

(3) *Annuaire de législ. étrang.* 1881, p. 81.

Pour les améliorations, la loi nouvelle reproduit les dispositions de l'acte de 1870 qui déclarait que le fermier vendant sa tenure n'avait droit à aucune indemnité (1). Dans les petites tenures, la confusion opérée par l'acte de 1870 entre l'indemnité pour expulsion et pour amélioration est abolie ; maintenant le fermier peut réclamer séparément ses deux indemnités (2). La Cour, d'ailleurs, a désormais le droit de s'inspirer uniquement de l'équité pour fixer le montant de l'indemnité ; elle a tout pouvoir d'appréciation (3).

La législation relative aux changements de tenure est abolie par l'article 7, ainsi conçu :

« Un tenancier à sa sortie ne sera pas privé du droit à l'indemnité par l'unique motif que la tenure, existant à l'époque où les améliorations ont été faites par lui ou par ses prédécesseurs en titre, a pris fin d'une manière quelconque pour être remplacée par une tenure nouvelle acceptée par eux ou par lui. »

Cependant l'acte reconnaît aux propriétaires et aux fermiers qui font un bail d'au moins trente-un ans le droit d'y insérer toutes conventions contraires à ses dispositions ; les conventions font alors la loi des parties, mais la teneur des baux doit être approuvée par le juge (4).

(1) Land Act 1881, art. 1.

(2) Land Act 1881, art. 6, § 4.

(3) Land Act 1881, art. 6, § 5.

(4) Land Act, 1881, sect. 10.

La loi enfin, dans son article 21, porte une grave atteinte au principe de non rétroactivité des lois :

Les fermiers qui avaient consenti une renonciation aux indemnités accordées par^e le Land Act de 1870, ont eu la faculté pendant six mois — du 22 août 1881 au 22 février 1882 — de se présenter devant une commission agraire chargée d'annuler toutes les clauses « injustes et déraisonnables » faites pour priver les fermiers des bénéfices à eux accordés par la loi de 1870. Quand le bail était annulé, ils étaient considérés comme fermiers à l'année.

Pour connaître des difficultés entre propriétaires et fermiers, l'Act de 1881 organise, dans ses articles 37 et suivants, toute une juridiction : Arbitres, Commission agraire et Cour agraire.

Telle est la législation qui régit actuellement les améliorations faites par les fermiers Irlandais.

Depuis, différentes propositions nouvelles ont été faites, mais elles ont échoué.

En 1883, le 14 mars, M. Parnel a proposé un amendement à l'acte déclarant que les améliorations faites au fonds seraient présumées, jusqu'à preuve contraire, la propriété du fermier.

Sur les observations de M. Gladstone disant que le bill renversait une législation récente, la proposition a été rejetée en deuxième lecture par 250 voix contre 65 (1).

(1) *Bulletin de législ. comp.* 1883, p. 369.

En 1887, en 1890, nouveaux rejets des lois sur la tenure des terres (1).

Enfin, le 23 janvier 1891, M. Shaw-Lefevre a proposé à la Chambre des Communes de décider qu'il était du devoir du gouvernement d'user de son influence pour terminer au moyen d'arbitrages les discordes entre landlords et tenants et de l'inviter à déposer un bill à ce sujet.

Cette motion a été repoussée par 212 voix contre 152 (2).



(1) *Bulletin de législ. comp.* 1887, p. 440 et 1890, p. 488.

(2) *Bulletin de législ. comp.* 1891, p. 522.

CHAPITRE II

ALLEMAGNE

Les longs détails que nous avons fournis sur le Royaume-Uni de Grande-Bretagne, nous permettent d'être fort brefs en ce qui touche l'Allemagne. Dans les nombreuses discussions qui se sont élevées sur le sujet que nous traitons, on n'a jamais, d'ailleurs, cité l'exemple de l'Allemagne. Il nous suffira donc de dire que le principe de l'indemnité due au fermier pour ses améliorations est reconnu par la loi allemande relativement aux baux ruraux non héréditaires.

Voici, en effet, ce que nous lisons dans les éléments de Droit civil germanique du savant professeur, M. Lehr (1) :

Des baux non héréditaires. — « Entre le colonat héréditaire et les baux ordinaires, vient se placer une espèce de bail rural qui confère comme le premier un droit réel et qui est à temps comme les seconds ; tantôt il est fait pour un certain nombre d'années, tantôt pour toute la durée de la vie du preneur, tantôt pour une durée illimitée, mais avec faculté pour le propriétaire de le rompre selon son

(1) Pages 158 et 159.

bon plaisir. Le plus souvent ces baux, sauf qu'ils ne sont pas héréditaires, présentent tous les caractères juridiques du colonat et sont soumis aux mêmes règles. Encore en pratique, ce caractère distinctif de l'absence d'hérédité fait-il souvent défaut : le propriétaire, étant tenu lorsqu'il reprend son domaine de rembourser à l'ancien fermier ou à ses héritiers la mieux-value provenant de ses améliorations, trouve son avantage à éviter tout décompte, en laissant le bien au fils du défunt. »



CHAPITRE III

SUISSE

Ce que nous avons dit pour l'Allemagne s'applique également à la Suisse ; nous serons donc encore très brefs.

Le principe de l'indemnité est nettement posé par le nouveau Code fédéral des obligations.

Le § 3 de l'art. 318 dudit Code est, en effet, conçu en ces termes :

« Il (le fermier) a récompense pour la plus-value qui provient de ses déboursés et de son travail. »

Ce texte constituerait assurément un privilège exorbitant au profit du fermier si on pouvait l'entendre en ce sens que n'importe quel travail entraînerait droit à l'indemnité, mais le 3^e alinéa de l'article 317 avait, par avance, apporté une sage restriction au principe :

« Il (le fermier) n'a droit à aucune récompense pour les améliorations qui ne sont que le résultat des soins qu'il devait à la chose. »

C'est donc aux Tribunaux à apprécier s'il y a lieu à indemnité et quel en doit être le montant.

CHAPITRE IV

BELGIQUE

Comprise entre les pays dont nous venons d'étudier les législations, la Belgique, au contraire, a jusqu'à présent refusé d'imposer aux propriétaires, par une loi ayant un caractère général, l'obligation d'indemniser les fermiers sortants de leurs améliorations.

Cette question a fait l'objet de nombreuses et vives discussions dans toutes les sociétés agricoles, et toutes, depuis le Conseil supérieur d'Agriculture sur le rapport de M. le Comte van der Straten-Ponthoz en 1887 jusqu'à la Société Centrale d'Agriculture de Belgique, dans sa séance du 10 juin 1889, ont conclu à ce simple vœu :

« Inviter le gouvernement à publier le recueil de tous les usages locaux concernant les baux à ferme et les indemnités accordées aux fermiers sortants (1) ».

La tâche était fort délicate, car à l'heure où nous écrivons, malgré ces vœux réitérés, rien n'a encore été publié.

Ce que le gouvernement belge n'a pas fait, nous n'avons pas la présomption de le tenter, mais nous

(1) *Journal de la Société centrale d'Agriculture de Belgique*, p. 251.

tenons, à l'aide des documents que nous possédons, à retracer succinctement les principaux des usages relatifs à la question qui nous occupe.

La Belgique est divisée en 9 provinces, y compris le Luxembourg et chaque province se subdivise en un certain nombre de districts: Or, dans chaque district, la coutume relative aux baux à ferme n'est pas uniforme; bien plus, elle varie dans l'intérieur d'un même district.

On se trouve donc, dans un royaume qui ne contient pas deux millions d'hectares, en présence d'un nombre de coutumes diverses considérable pour un si petit pays.

Cela se comprend si l'on se reporte à la géologie de la contrée: A côté de terres qui, dans de certaines conditions, sont susceptibles de donner les plus belles récoltes plusieurs années de suite, même sans engrais, se trouvent des landes et des sables ne produisant que de fort maigres récoltes, mais qui, étant l'objet de soins sans cesse renouvelés, arrivent à des résultats que l'on n'aurait pas osé espérer.

En Flandre et dans certaines parties du Brabant, la terre est bien moins riche qu'en Hesbaye (2). En Hesbaye, du côté de Nivelles et ailleurs, le sol lui-même est un élément de fertilité; dans les régions sablonneuses de la Flandre, la terre ne devient fertile qu'à force de soins et d'engrais. On

(1) *Journal de la Soc. centr. d'Agr.*, p. 242.

conçoit donc que là où le fermier sortant a fait des sacrifices considérables en engrais, il reçoive du fermier entrant qui en profite une somme qui sera la compensation de ses dépenses.

Ces explications générales fournies, nous allons passer à l'étude des coutumes des différentes provinces.

FLANDRES. — Il existe pour ces provinces deux documents qui règlent la matière :

Les Coutumes de la Châtellenie de Courtrai datant des 5 juillet 1703 et 17 octobre 1671, modifiées, il est vrai, par les circonstances et l'usage, ainsi qu'il résulte d'une convention de la chambre des notaires de l'arrondissement de Courtrai du 4 mai 1853 ; elles s'appliquent à la Flandre Occidentale.

Et les Coutumes de la Châtellenie du vieux bourg de Gand du 17 octobre 1671, qui sont encore obligatoires dans une grande partie de la Flandre Orientale.

Ces coutumes consacrent au profit du fermier flamand le droit de pachtersregt (1), qui n'est autre que le tenant-right que nous avons étudié en Angleterre et en Irlande. Ce droit consiste en Flandre dans l'obligation imposée au fermier entrant de payer à son prédécesseur la valeur des pailles et fumiers qui se trouvent sur la ferme, ainsi que celle des engrais et arrière-engrais et récoltes en terre.

(1) E. DE LAVELEYE, p. 73.

Voilà le principe général, mais le pachtersregt varie avec chacune des anciennes divisions du pays ; phénomène que l'on a attribué à la divergence des coutumes des tribus germaniques qui se sont, à l'origine, établies dans la contrée.

Ainsi, dans la Flandre Occidentale, du côté d'Ypres et de Courtrai, le fermier entrant ne paie que le tiers de la valeur des engrais qui ont déjà servi à produire une récolte. Après deux récoltes consécutives, on considère généralement qu'il n'y a plus d'arrière engrais (1).

Quand des tourteaux ont été employés comme fumure pour du tabac, on les évalue après la récolte au huitième ou au dixième de leur valeur primitive.

Pour le guano, on fait une distinction : après une récolte d'hiver on le compte au quart de sa valeur, tandis qu'après une récolte d'été on l'évalue au tiers.

La chaux, qui produit des effets de plus longue durée, est considérée comme ayant une influence réelle et applicable sur le sol dans lequel elle a été mise pendant cinq années consécutives : elle est évaluée après la première récolte aux $15/21$ de sa valeur primitive et par la suite aux $10/21$; aux $6/21$, aux $3/21$ et au $1/21$ de cette même valeur après les 2^e, 3^e, 4^e et 5^e récoltes.

Dans la Flandre Orientale, au contraire, à Gand par exemple (2), le fermier sortant reçoit la moitié

(1) E. DE LAVELEYE, annexe 6, p. 293.

(2) E. DE LAVELEYE, annexe 6., p. 294.

de la valeur des engrais qui ont servi à produire une récolte. A côté, dans le pays de Waes, il obtient une indemnité fixe de 21 francs par hectare pour le fumier enfoui depuis deux années.

Ailleurs, le fermier entrant doit indemniser entièrement son prédécesseur pour tous les frais d'engrais qu'il a faits : il en résulte que pour éviter les inconvénients causés par cette coutume, les baux indiquent la quantité de fumier que le fermier sortant doit porter dans les terres pendant les deux dernières années de sa jouissance. On nomme des experts pour surveiller la façon dont le fermier sortant distribue ses fumiers.

Ce que nous venons de rapporter n'empêche pas qu'aussi bien dans la Flandre Occidentale que dans la Flandre Orientale, à côté des districts dont nous avons parlé, il en existe d'autres où le fermier entrant n'a rien à déboursier quand il prend possession de la ferme.

Malgré quelques inconvénients qui sont inhérents à toute estimation faite par les experts, on semble très attaché dans les Flandres à la coutume du *pachtersregt*. A ceux qui viennent dire que ce paiement à faire dès l'entrée en jouissance épuise une partie des ressources du fermier entrant, les Flamands répondent que, malgré tout, il y a plus d'avantage à prendre une ferme en bon état qu'à être obligé de remettre en valeur des terres épuisées; dans leur dur langage, ils appliquent le

proverbe : *Hoe hooger, hoe beter*; au plus, au mieux (1).

Dans la plupart des districts de la province d'Anvers, il n'existe pour le fermier sortant aucun droit sur les amendements ou les améliorations qu'il a pu faire; cependant, dans certaines exploitations, il cède à son successeur le fumier et les pailles qui restent disponibles. Dans quelques localités également, on fait évaluer par deux experts, s'il y a lieu, les engrais enfouis (2).

Dans le Brabant et les autres provinces, la règle, c'est que le fermier n'a droit à aucune indemnité pour les engrais employés par lui; il existe cependant quelques exceptions (3).

Comme on peut le voir par ce qui précède, il n'a jamais été question en Belgique que d'engrais naturels et d'amendements; ce qui se comprend, du reste, si l'on se reporte au temps auquel remontent la plupart des usages que nous venons de relater.

Pour les constructions proprement dites, on n'a jamais parlé, croyons-nous, que de combinaisons avec le consentement du propriétaire.

Vient ensuite la question des plantations.

Il est certain que le fermier qui crée un verger d'arbres fruitiers ou qui améliore ceux qui existent déjà en replantant de bonnes espèces, devrait avoir droit à une indemnité, car il ne peut réellement par

(1) E. DE LAVELEYE. p. 75.

(2) E. DE LAVELEYE, annexe 6, p. 291.

(3) E. DE LAVELEYE, annexe 6, p. 291.

sa jouissance être récompensé de ses frais qu'après un certain nombre d'années. A ce sujet, il existe du côté de Tournai (1) l'habitude d'obliger le fermier entrant à s'entendre avec le fermier sortant sur les indemnités auxquelles celui-ci peut avoir droit. Or, il paraît que l'on est très fatigué de cette coutume, les propriétaires surtout, nous devons le reconnaître. D'où il résulte que dans ce pays l'on cherche des fermiers qui n'aient pas cette habitude pour tâcher de la faire disparaître.

Pour les drainages, on considère l'entente avec le propriétaire comme absolument indispensable. On fait observer que cette opération qui, le plus souvent il est vrai, amène avec elle la fertilité du champ, peut, si elle a été mal faite, être tout à fait nuisible à la ferme. On cite même telles circonstances où le drainage constitue un acte de malhonnêteté en produisant de véritables détournements de sources qui devraient rester la propriété de tiers (2).

Restent les engrais chimiques.

Combattant au Conseil supérieur d'Agriculture la proposition d'étendre à toute la Belgique la coutume de l'indemnité au fermier sortant, M. T'Sertevens, un des agronomes belges les plus distingués, s'exprimait en ces termes à leur sujet (3) :

« Nous sommes à une époque où le propriétaire

(1) *Journal de la Soc. cent. d'agr.*, p. 243.

(2) *Journal de la Soc. Cent. d'Agr.*, p. 247.

(3) Rapport de M. TOURNIER. *Compte-rendu des Travaux de la Soc. des Agr. de France*, session de 1890, p. 112.

doit faire grandement attention à l'emploi des engrais chimiques..... L'usage de ces engrais constitue, en certains cas, une manœuvre absolument malhonnête et frauduleuse. Le système proposé amènerait inévitablement le résultat suivant : nous verrions des fermiers intelligents, instruits, entreprendre l'amélioration, la bonification des cultures ; ils passeraient de fermes en fermes avec des baux les plus courts possible où ils se feraient chaque fois accorder une très sérieuse indemnité pour les changements qu'ils auraient apportés aux terres. Ce serait extrêmement lucratif, et celui qui a la manche et la conscience larges, fera de baux bénéfiques dans l'industrie de l'amélioration du sol. »

L'impartialité nous oblige à mettre en regard les paroles de M. Gathoye, à la séance de la Société Centrale d'Agriculture de Belgique, du 10 juin 1889.

M. Gathoye, faisant le procès de la paille et des fumiers qui en résultent, parlait en ces termes (1) :

« La paille a une valeur négative. Comme cultivateur, si je n'avais pas les moyens de m'en débarrasser autrement, je la brûlerais, comme on fait dans certaines localités. Ce que je dis est scientifiquement vrai, j'ai trop de paille.....

« On parle des usages locaux. C'est encore invoquer la routine. »

Nous n'avons et nous le regrettons vivement, aucune compétence pour intervenir dans cette lutte

(1) *Journal de la Société Centrale d'Agriculture*, p. 250.

entre le fumier de ferme et les engrais purement chimiques. Si, cependant, on veut bien nous le permettre, nous prendrons un terme moyen ; nous sommes certains d'être en parfaite conformité avec les derniers progrès de la science agricole en disant qu'ils se complètent l'un par l'autre.

Toujours est-il, et ce seront nos derniers mots touchant la législation belge, que la routine continue à prospérer en Belgique. Les anciennes coutumes sont toujours en vigueur et aucune loi n'a étendu à tout le royaume le principe de l'indemnité de plus-value au fermier sortant.



TROISIÈME PARTIE

DE LA FRANCE

CHAPITRE PREMIER

DANS LES CHAMBRES FRANÇAISES

Le 30 octobre 1848, le citoyen représentant du peuple, Pézerat, considérant « que sous la loi et les usages qui régissent la France, l'antagonisme le plus déplorable et le plus funeste à la propriété agricole existe entre le propriétaire et le fermier (1) », déposa sur le bureau de l'Assemblée Nationale Constituante une proposition de loi destinée, dans l'esprit de son auteur, à donner satisfaction à tous les intérêts s'agitant autour de la propriété foncière agricole et à rendre à l'agriculture la prospérité qu'elle n'avait plus.

Remarquant « que l'ouvrier agricole salarié, manœuvre ou domestique n'est lié par aucun avantage direct à la prospérité de la culture à laquelle il prend part et se trouve le plus constamment en guerre sourde ou déclarée avec le chef d'exploitation qui l'emploie (2) », Pézerat établit une associa-

(1) Exposé des motifs.

(2) Exposé des motifs.

tion en participation entre le capital, le travail intellectuel ou l'intelligence et le travail corporel qui sont les trois éléments concourant à la production agricole (art. 2).

Les bénéfices de cette association sont au nombre de deux : la bonification du revenu et celle du sol.

La première se compose, art. 6, de l'excédent du prix de la production sur l'intérêt du capital et sur les salaires de l'intelligence et du travail corporel, elle peut être aussi représentée par l'excédent du produit net sur le prix du fermage. Elle est évaluée par année et en moyenne sur toute la durée du bail.

La bonification du sol, article 7, est celle ajoutée à la valeur vénale du domaine par le fait de la culture et en dehors des variations du cours des propriétés rurales ; elle est évaluée par des expertises comparatives faites au commencement et à la fin du bail ; elle peut aussi être calculée sur la capitalisation de la bonification du revenu à fin de bail et à un taux convenu à l'avance et stipulé dans le contrat.

Ce sont ces deux bonifications qui seront partagées par $\frac{1}{3}$ entre le capital, l'intelligence et le travail.

Cependant, comme dans le bail à ferme le capital n'appartient pas en entier au propriétaire de l'immeuble puisque le fermier fournit les fonds d'exploitation, c'est ce dernier qui prendra le $\frac{1}{3}$ revenant au capital dans la bonification du revenu, de sorte que, sauf règlement contraire prévu par l'article

10, § 2, le fermier a droit à $\frac{1}{3}$ de la bonification du sol et $\frac{2}{3}$ de celle du revenu.

En revanche, il est déclaré, par l'article 12, responsable des dégradations que subit sa ferme pendant sa jouissance par suite de sa négligence ou de sa mauvaise culture.

En cas de déficit sur le revenu, on compense avec la bonification du sol.

L'article 9 de la proposition Pézerat a une portée considérable : il décide que la durée du bail et même celle de chacune de ses périodes ne peut être de moins de dix ans tant pour le fermage que pour le colonage. Le bail se proroge par tacite reconduction pour dix ans et l'inexécution des conventions peut seule motiver la résiliation anticipée à la requête de la partie lésée.

Cet article 9 était le renversement complet de toute la théorie du Code civil sur les baux ; c'était la modification, quant à la durée, des pouvoirs de l'usufruitier, du tuteur et du mari sur les immeubles ruraux, et c'était l'abrogation de l'article 1776 touchant la tacite reconduction.

Cette proposition qui donnait en outre des facilités de paiement par annuités pour le propriétaire ne fut l'objet d'aucune discussion.

Elle dormait dans les cartons de l'Assemblée Nationale quand, deux ans après, le 19 novembre 1850, MM. Morellet et Bancel la reprirent.

Les conceptions d'une République idéale qui avaient cours en 1848 étaient bien passées de mode ;

aussi, en gens pratiques, MM. Morellet et Bancel proposaient-ils simplement l'adoption d'un article 1773 ainsi conçu :

« A l'expiration des baux ruraux, le fermier ou colon partiaire aura droit à la plus-value donnée à la propriété par son travail, par ses impenses et par ses améliorations. Cette plus-value sera déterminée par des experts agriculteurs. »

Le propriétaire avait, d'ailleurs, pour échapper à l'indemnité, un moyen qui lui était offert par un § 2.

« Le propriétaire, qui aura consenti à ce que le fermier ou ses représentants continuent de jouir pendant 9 ans aux mêmes prix et conditions du présent bail de la propriété améliorée, sera libéré de la plus-value. »

M. Gaslonde, au nom de la 14^e commission d'initiative parlementaire, déposa, le 14 décembre 1850, un rapport tendant au rejet de la proposition.

« Rien n'est plus grave, disait M. Gaslonde (1), et plus digne de vos méditations qu'un changement à introduire dans les dispositions législatives qui régissent les rapports du maître avec le colon et le fermier. Un tel changement serait sans doute un grand bienfait pour nos campagnes s'il améliorerait réellement la condition du fermier en respectant le droit du maître, mais ce serait une cruelle déception, et un grand danger s'il n'était conforme ni à la justice,

(1) Rapport GASLONDE, *Moniteur universel* du 18 décembre 1850, page 3618.

ni à l'intérêt sainement compris de ceux-là mêmes qu'il a pour but de protéger. »

Et le rapport faisait voir les conséquences d'une telle loi : le petit propriétaire livré à la merci du grand fermier, l'expropriation inévitable et l'impossibilité d'employer un remède unique à la loi, continuation de jouissance pendant neuf ans, que les améliorations fussent petites ou qu'elles fussent énormes.

Aussi, quand la proposition vint en discussion le 23 juin 1851, malgré un éloquent discours de M. Morellet, la prise en considération fut repoussée par 491 voix contre 104 (1).

Bien qu'en 1854, M. le baron de Ladoucette eût appelé l'attention du Sénat sur ce sujet à propos de la rédaction d'un code rural que, d'ailleurs, nous attendons toujours, la question ne reparut devant les Chambres qu'en 1870.

Le 28 mars 1870, en effet, un député, M. Gagneur, déposa une proposition de loi en 7 articles sur la participation du fermier sortant aux améliorations exécutées par lui sur l'immeuble.

Il accordait au fermier les deux tiers de la plus-value apportée à l'immeuble par les améliorations foncières permanentes qu'il avait faites ; cela comprenait les fertilité acquise, marnage, drainage, fossés, routes, plantations, constructions, etc ; seulement pour les améliorations qui n'étaient pas

(1) *Moniteur Universel* du 24 janvier 1851, p. 241 et suiv.

spéciales à la culture et qui pouvaient grever trop lourdement le propriétaire, le consentement de ce dernier était indispensable.

Pour régler l'indemnité, on devait faire une expertise au commencement et une autre à la fin du bail.

Le propriétaire avait la faculté de se libérer de l'indemnité en dix annuités.

Les événements politiques et la guerre franco-allemande empêchèrent la proposition de venir en discussion et, s'il est bien vrai qu'en 1885, sur des observations présentées à la Chambre des députés par M. Jaurès, M. Méline, ministre de l'agriculture reconnut « l'utilité d'une loi à faire sur les améliorations foncières introduites par le fermier (1) » et se déclara « prêt à étudier les législations de ce genre qui existent déjà dans d'autres pays. », ce ne fut qu'en 1887 qu'une nouvelle proposition fut déposée.

M. Dugué de la Fauconnerie dans sa proposition du 26 Mars 1887 demandait à la Chambre des députés de décider que le fermier aurait droit à la plus-value occasionnée par ses plantations, constructions, améliorations et travaux de toutes sortes faits avec l'autorisation du propriétaire et de déclarer nulle toute convention contraire insérée dans les baux.

Pour évaluer cette plus-value, les parties nom-

(1) E. LACOMBE, *Le Correspondant* 25 janv. 1890, p. 1140, note 1.

maient chacune un expert, et en cas de désaccord le tiers expert était choisi par elles ou le président du Tribunal civil de la situation des lieux.

La sentence arbitrale était sans appel et homologuée par le Juge de paix.

Sur le rapport sommaire de M. Fombelle (1), la proposition fut prise en considération le 18 juin 1887.

Puis, le 27 mars 1888, MM. Maxime Lecomte, Trystram et Pierre Legrand, saisirent la Chambre des députés d'une autre proposition en 7 articles.

Pour les baux d'une durée de 18 ans et au-dessus et pour les plantations et constructions, la législation était maintenue.

Dans le cas d'un bail de moins de 18 ans, le fermier, que le propriétaire y consentit ou non, pouvait faire toutes sortes d'améliorations autres que des plantations ou constructions et à la fin du bail réclamer la plus-value apportée à l'immeuble.

Le principe ainsi posé, le projet organise longuement la procédure. Notification de l'intention du preneur de faire des travaux avec indication de ces travaux doit être adressée au propriétaire qui peut en contester l'utilité devant le juge de paix de la situation des lieux.

Le juge de paix, s'il décide que les travaux apporteront une plus-value et ne sont ni des constructions ni des plantations, nomme un expert qui décrit et estime les lieux avant et après l'exécution des

(1) Annexe 1856, p. 919.

travaux et dépose à ce sujet deux rapports au greffe.

A la fin du bail, à défaut d'entente entre les parties, deux experts et un tiers arbitre au besoin nommé par le juge de paix fixent l'indemnité ; leur sentence doit obtenir l'exequatur dudit juge de paix.

Le propriétaire peut se soustraire au paiement de l'indemnité en consentant aux mêmes prix et conditions un renouvellement de bail d'au moins six ans pendant lesquels aucune nouvelle amélioration ne peut lui être imposée ; mais toute convention contraire à cette loi est déclarée nulle et de nul effet.

La prise en considération fut votée par la Chambre des députés le 20 octobre 1888 sur le rapport sommaire de M. Maxime Lecomte (1).

De leur côté, M. Lesouef et ses collègues de la Seine-Inférieure, auxquels se joignit M. Develle, firent une autre proposition de loi à la Chambre des députés le 7 juin 1888.

Plus de distinctions dans la durée des baux, ni dans les diverses sortes d'améliorations ; toute plus value existant à la fin du bail par suite des améliorations et des procédés de culture du fermier doit être partagée par moitié entre le propriétaire et le fermier.

Toutefois, si le consentement du propriétaire n'est pas nécessaire pour l'exécution des améliorations, la loi n'a pas un caractère obligatoire.

(1) Annexe, n° 3.065. p. 412.

Elle fut prise en considération le 17 juillet 1881 sur le rapport sommaire de M. Lecointre (1).

Ces trois propositions qui avaient été renvoyées à une commission spéciale y furent l'objet de sérieuses discussions au cours desquelles M. Thellier de Poncheville présenta un amendement que nous retrouverons bientôt. Le rapporteur, M. Maxime Lecomte, déposa son rapport sur le fond le 11 juillet 1889 (2), mais le renouvellement de la Chambre des députés qui eut lieu deux mois après rendit caduque toute cette procédure parlementaire.

Nous arrivons ainsi tout naturellement à la législation actuelle.

La Chambre des députés est, à l'heure où nous écrivons, saisie de trois propositions qu'elle a prises en considération et qui attendent la discussion publique.

La première, du 23 novembre 1889, a pour signataire M. Maxime Lecomte, auquel se sont ralliés MM. Dautresme et Waddington, signataires de la proposition Lesouef et quelques-uns de leurs collègues.

Pour les plantations et constructions rien de changé : l'article 555 du Code civil reste en vigueur.

Quant aux travaux de culture qui ont procuré au fonds une plus-value, le propriétaire en doit tenir compte au fermier jusqu'à concurrence des deux tiers de cette plus-value.

(1) Annexe n° 2978.

(2) Annexe n° 3927.

Toutes les contestations y relatives sont de la compétence du juge de paix de la situation des lieux.

Cette loi a un caractère obligatoire et toute convention contraire est déclarée nulle.

La seconde, due à l'initiative de MM. Thellier de Poncheville, de la Martinière, Albert de Mun, et baron Piérard, porte la date du 28 novembre 1889.

Elle est la reproduction complète du contre-projet développé devant la commission des baux par M. Thellier de Poncheville sous la précédente législation.

Le fermier doit être indemnisé des deux tiers de la plus-value procurée à la ferme par ses travaux de culture, amendements, fumiers et engrais.

Pour tous les autres ouvrages, il doit en recevoir la plus-value intégrale s'il prouve que le propriétaire a donné son consentement exprès ou tacite aux travaux.

Le juge de paix de la situation de la ferme est compétent sur les difficultés qui peuvent s'élever et on lui donne le droit de décider que l'indemnité due par le propriétaire sera payable en plusieurs termes avec ou sans intérêt.

Enfin, tout en admettant la nullité des clauses qui enlèveraient au fermier toute indemnité, MM. Thellier de Poncheville et autres laissent une certaine liberté aux conventions destinées à régler la plus-value.

Le dernier paragraphe de l'article 1 de leur proposition s'exprime ainsi :

« Toute clause de bail ou convention ayant pour objet de priver le fermier de la totalité de la plus-value sans aucune compensation, sera nulle et de nul effet. »

Enfin, le 20 mars 1890, MM. Dugué de la Fauconnerie et Chaulin-Servinière ont repris la proposition de M. Dugué de la Fauconnerie du 26 mars 1887 que nous avons exposée à sa date.

Nous rappellerons simplement ses principales dispositions :

Droit pour le fermier à toute la plus-value provenant de travaux quelconques faits avec l'autorisation du propriétaire.

Nullité de toute convention contraire.

En cas de contestation, arbitrage sans appel avec homologation du juge de paix.

Ces différentes propositions seront-elles discutées avant la séparation des Chambres ? Nous ne le pensons pas. Comme leurs devancières, elles n'auront bientôt plus qu'une valeur historique, car l'ordre du jour des deux chambres est très chargé et en admettant même que la Chambre des Députés pût voter une loi quelconque à ce sujet, le Sénat n'aurait pas le temps nécessaire à l'élaboration de cette loi avant le mois d'août 1893.

D'ailleurs, il s'est produit dans le pays un grand revirement d'opinion, les grandes sociétés agricoles se sont prononcées contre le droit à l'indemnité et nous doutons fort que maintenant les zélés défenseurs des

propositions que nous avons exposées puissent arriver à en faire voter une.

Nous sommes donc amenés à l'étude des discussions qui se sont produites dans les Sociétés agricoles.

CHAPITRE II

DANS LES SOCIÉTÉS AGRICOLES

Pendant que ces différents événements se passaient dans le Parlement, les sociétés d'agriculture ne restaient pas inactives.

La Société des Agriculteurs de France, dans sa commission du code rural, mit la question à l'étude dès 1872. Après un rapport favorable au droit à l'indemnité, le Conseil de la Société adressa un questionnaire à toutes les associations agricoles et aux juges de paix de tous les cantons pour avoir leur avis.

Quatre-vingt-dix-huit réponses furent envoyées à la Société émanant des juges de paix pour la plupart : cinquante-huit favorables, vingt indécises et dix-huit opposées (1).

D'un autre côté, la Société royale d'Agriculture d'Angleterre fournissait les détails les plus circonstanciés sur ce qui se passait en Angleterre. C'est sur ces renseignements qu'est basé le rapport des plus intéressants de M. Mérice auquel nous avons fait de fréquents emprunts dans notre étude de la législation anglaise.

Les choses étant en l'état, un rapport de M. Pluchet fut soumis à l'Assemblée générale de la Société, dans sa séance du 14 février 1873.

(1) Rapport de M. PLUCHET, p. 25.

La commission proposait à la Société d'émettre l'avis suivant (1) :

« 1° Qu'il est juste et utile de recommander l'application du principe de l'indemnité dans la rédaction des baux.

« 2° Que ce principe peut être appliqué suivant les conditions locales de chaque contrée de la France, de manière à développer la richesse productive du sol en conciliant les intérêts de la propriété foncière et ceux du cultivateur.

« 3° Que les améliorations donnant droit à l'indemnité peuvent être classées en trois catégories.

« La première comprend les améliorations immobilières qui ne peuvent être admises à l'indemnité qu'après avoir été consenties par le propriétaire et qui doivent être réglées par les conventions arrêtées entre les propriétaires et le fermier, déduction faite de la somme d'amortissement.

« La deuxième catégorie comprend l'amélioration foncière calculée d'après la différence réelle des prix de fermages excédant le taux normal d'accroissement ou de décroissement et doit être payée par le propriétaire.

« La troisième catégorie comprend l'amélioration culturale qui peut être constatée par une expertise au commencement et à la fin des baux, et doit être payée par le fermier entrant.

« Les usages particuliers, la valeur locale des ob-

(1) Rapport de M. PLUCHET, p. 35.

jets à estimer peuvent seuls servir de base pour apprécier l'indemnité dans chaque localité. »

Ce n'était point un appel aux législateurs, ce n'étaient que de simples recommandations aux propriétaires et aux fermiers. Le rapporteur insista beaucoup sur ces deux idées : « Tout par la persuasion, rien par la contrainte légale » et « Rien ne peut être fait sans l'autorisation du propriétaire (1). » Les débats furent longs et sérieux. Cependant l'Assemblée fut fort touchée par cet argument qui lui fut développé par M. Mayre : « N'oubliez pas, dit-il, que l'engagement volontaire a précédé la conscription et le service obligatoire (2) ».

Aussi les conclusions de la commission furent-elles repoussées.

La prophétie de M. Mayre se réalisa. De simple conseil, on tendit à rendre l'indemnité obligatoire pour le propriétaire. Toutes les assemblées agricoles donnèrent leur avis sur le sujet, mais le débat ne passionnait guère l'opinion publique et n'avait pas grand retentissement dans le pays, quand, à l'occasion de la proposition des députés du Nord du 27 mars 1888, la Société des Agriculteurs du Nord nomma une commission pour élaborer un contre-projet destiné à éclairer les députés sur leurs votes.

Dans une région d'une fertilité particulière, ex-

(1) Société des Agriculteurs de France, *Annuaire* de 1873, p. 210.

(2) *Annuaire* de 1873, p. 219

ploitée par des hommes d'une compétence indiscutable au courant des derniers progrès de la science agricole et disposant de capitaux nombreux, la question présentait une importance exceptionnelle.

La commission, par l'organe de M. Bonduel, proposa et fit adopter le 1^{er} août 1888, des mesures représentant le maximum des revendications que peuvent faire les fermiers à moins de demander la propriété.

Le rapport de M. Bonduel, auquel nous ferons de très nombreux emprunts au cours de ce travail, a l'immense avantage de préciser la question de la façon la plus complète. Conçue avec une élévation d'idées incontestable, exprimée avec une vigueur peu commune, cette étude vraiment remarquable, n'aura qu'un effet : effrayer les Pouvoirs Publics en leur montrant tout ce que l'on attend d'eux et faire repousser toutes les propositions qui seront présentées. A la suite de ce vote, d'ailleurs, l'opinion qui était plutôt favorable au principe de l'indemnité changea complètement comme nous le montrerons par la suite.

La Société des Agriculteurs du Nord demande, en résumé, l'introduction chez nous de la loi anglaise de 1883, malgré la différence absolue du régime de la propriété foncière chez les deux peuples : bien plus, par ce projet, le fermier avec l'avis d'une commission d'expertise devient le véritable propriétaire du domaine.

Tout fermier a droit au $\frac{4}{5}$ de la plus-value non

épuisée apportée au domaine par ses améliorations, sans qu'aucune clause du bail puisse régler le paiement de l'indemnité.

Toute clause contraire est nulle et non avenue (art. 14).

Les travaux sont divisés en deux classes :

Pour ceux de la première, le consentement du propriétaire est demandé, mais s'il le refuse, l'avis favorable d'une commission d'expertise permet de passer outre (art. 2) (1).

Cette première classe comprend :

1° Créations de pâtures ou prairies permanentes ;
2° Création de prairies irriguées ou de travaux d'irrigation ;

3° Création ou amélioration de chemins d'exploitation ;

4° Etablissement de puits ou réservoirs pour les usages domestiques, création de fossés servant à l'écoulement des eaux ;

5° Plantation d'oseraies, de vignes, d'arbres fruitiers, etc., ceux des jardins d'agrément exceptés ;

6° Mise en culture de terrains vagues ;

7° Drainage, nivellement.

Etant admis toutefois que les créations des deux premiers paragraphes ne peuvent pas dépasser 15 % de la totalité de l'exploitation.

Le fermier doit avertir le propriétaire de son intention d'exécuter ses travaux ; si ce dernier refuse

(1) Rapport de M. BONDUEL, p. 16.

ou même ne répond pas dans les dix jours, il est constitué une commission d'expertise de cinq membres nommés : un, par le bailleur, un, par le preneur, et trois, par le juge de paix. (art. 3 et 4.)

Si le bailleur refuse de désigner son expert, le juge de paix passe outre en nommant un expert en son lieu et place (art. 5).

La commission dresse le procès-verbal de ses décisions en trois exemplaires, dont un reste au Greffe de la Justice de paix, et les deux autres sont remis à chacune des parties (art. 7).

Pour les améliorations de la seconde classe, aucun consentement n'est réclamé du bailleur ; le fermier est le seul maître de ses décisions (art. 7).

Cette classe comprend :

1° Approfondissement de la couche cultivée au moyen de profonds labours et fouillages ;

2° Terrage, marnage, chaulage, etc. ;

3° Emploi d'engrais commerciaux, nitrates et sulfates exceptés ;

4° Fumiers, purins et engrais analogues.

Pour constater la plus-value, avant l'enlèvement de la dernière récolte le fermier provoquera la nomination d'une commission d'expertise de trois membres : un désigné par le bailleur, un par le preneur, et le troisième par le juge de paix qui en cas de refus du bailleur de faire un choix, en nommera un à sa place.

Les juges de paix de la situation des biens sont déclarés juges sans appel de toutes les difficultés qui

pourront surgir dans ces différentes expertises (art. 12).

Enfin, art. 13, tous les frais sont partagés par moitié entre le bailleur et le fermier.

Voilà ce que demandent les agriculteurs du Nord.

Pendant le même temps, la Société Centrale d'Agriculture de la Seine-Inférieure, émue par la proposition des députés du département du 7 juin 1888, étudiait le même sujet.

Sur un rapport fort bien présenté par M. Amédée Léger, l'un des premiers ayant compris le véritable caractère de la législation anglaise, la Société, à l'unanimité, décida qu'il n'y avait lieu à aucune intervention du législateur dans les rapports existant entre les propriétaires et les fermiers (1).

Un sujet d'une telle importance s'imposait à l'étude des agriculteurs de tous les pays. Aussi le Congrès international d'Agriculture, réuni à Paris à l'occasion de l'Exposition Universelle de 1889, le mit-il à son ordre du jour.

M. Paisant, juge au Tribunal civil de la Seine, fut chargé de présenter le rapport de la Commission.

Voici quelles étaient les questions proposées au Congrès (2) :

A. — *Principe de l'Indemnité*

I. — Convient-il de donner au fermier le droit, à la

(1) Rapport de M. LÉGER, p. 15.

(2) Rapport de M. PAISANT, p. 241.

fin du bail, d'être indemnisé par le propriétaire des améliorations qu'il a faites, si elles ont amené une plus-value des terres données à bail ?

II. — Dans le cas de l'affirmative, ce droit doit-il être réservé aux améliorations ayant exclusivement le caractère d'améliorations agricoles ?

Doit-on, comme dans la loi anglaise, définir la nature et le caractère des améliorations pouvant donner lieu à indemnité ?

III. — Y a-t-il lieu de prohiber toute clause restrictive, dans les baux, du droit résultant pour le fermier de la plus-value créée par lui par suite d'améliorations agricoles ?

B. — *Evaluation des plus-values*

Dans quel cas y a-t-il lieu d'allouer une indemnité au fermier sortant ?

Comment cette indemnité doit-elle être calculée ?

Doit-elle être établie par expertise ?

Convient-il de chercher à établir à l'avance un forfait dont les dépenses utiles seraient la base ?

C. — *Partage des plus-values en fin de bail*

La plus value résultant des améliorations agricoles doit-elle être partagée entre le propriétaire et le fermier ?

Quel serait le fondement légitime de ce partage ?

La discussion qui s'engagea ne dura pas moins

de deux séances. Les personnes les plus autorisées de tous les pays prirent la parole et le droit à l'indemnité fut soutenu avec une grande éloquence par l'éminent et regretté membre de l'Institut, Baudrillart.

Les deux premières propositions de la Commission furent adoptées. Elles étaient conçues en ces termes (1).

1^{re} Proposition. — « Il convient de donner au fermier le droit, à la fin du bail, d'être indemnisé par le propriétaire des améliorations faites si elles ont amené une plus-value des terres données à bail.

2^e Proposition. — « Le Droit à l'indemnité doit être réservé aux améliorations ayant exclusivement le caractère d'améliorations culturales. »

Mais tous les efforts se concentrèrent sur la troisième proposition qui considérait comme licite toute clause insérée dans des baux restrictive du droit résultant pour le fermier de la plus-value créée par lui par suite d'améliorations.

Les partisans de la loi obligatoire par l'organe de M. Sagnier, combattirent vigoureusement le texte de la commission. La proposition, en outre, avait de grandes chances de sombrer, quand le très honorable président du Congrès, M. Méline, rompu à la pratique des ordres du jour, sauva tout le projet en faisant adopter après une épreuve douteuse et sim-

(1) Procès-verbaux du Congrès, p. 86.

plement par 50 voix contre 30, un amendement ainsi conçu (1) :

« Tout contrat, accord, convention, par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander une indemnité à raison d'améliorations culturales, à l'exception d'un règlement antérieur d'indemnité, sera, de ce chef nul et de nul effet en droit et en équité.

« Mais le règlement de la plus-value pourra être établi, sur le contrat de bail, à d'autres bases et à d'autres conditions que celles qui sont déterminées par la loi. »

A la suite de ce vote, il y eut une recrudescence de discussions dans toutes les Sociétés agricoles. Eclairées sur le but que voulaient atteindre les partisans du droit à l'indemnité, celles même qui avaient paru favorables à ce principe revinrent sur leurs délibérations antérieures.

La Société des Agriculteurs de France se devait à elle-même d'étudier à nouveau une question si importante.

Sur deux rapports des plus complets rédigés par MM. de Belleville et Tournyer auxquels nous ne manquerons pas d'emprunter une foule d'arguments l'Assemblée générale, le 11 février 1890, émit le vœu suivant :

« Que la loi ne puisse intervenir dans les conventions entre propriétaires et exploitants, et que li-

(1) Comptes-rendus du Congrès, p. 340.

berté entière leur soit laissée pour le règlement de leurs intérêts réciproques (1). »

Enfin la Société Nationale d'Agriculture de France a mis le sujet à son ordre du jour du 29 avril 1891.

Le rapport de M. Lecouteux, agronome, dont la haute compétence est universellement reconnue, concluait au rejet de toute loi réglant la matière.

M. Baudrillart fut, avec son talent habituel, le champion du droit à l'indemnité, mais la Société adopta les conclusions suivantes :

« La Société repousse, au nom de la liberté des transactions, le principe de l'intervention d'une loi spéciale, tendant à réglementer l'indemnité au fermier sortant à raison des avances qu'il a faites, au cours de son bail, sur le domaine affermé (2). »

Nous avons donc, pensons-nous, bien raison de dire que l'opinion publique ne réclamait aucun changement de législation.



(1) Assemblée générale 1890, p. 148.

(2) *Bulletin de la Société Nationale d'Agriculture* 1891, n° 4, p. 334.

QUATRIÈME PARTIE

DU DROIT A L'INDEMNITE

CHAPITRE PREMIER

DU DROIT A L'INDEMNITÉ EN THÉORIE

Nous connaissons maintenant entièrement tout notre sujet, nous avons retracé toutes les discussions auxquelles il a donné lieu ; nous devons donc rechercher sur quels motifs se fondent les partisans du droit à l'indemnité.

Leur théorie s'appuie sur trois idées distinctes :

On invoque en premier lieu, l'équité, la réciprocité et la justice ; en second lieu, le progrès agricole, et enfin l'intérêt général.

Nous allons donc exposer leurs arguments.

§ 1

ÉQUITÉ. — RÉCIPROCITÉ. — JUSTICE

D'après l'état de la jurisprudence et de l'avis de la grande majorité des auteurs, comme nous l'avons montré, le fermier qui fait des améliorations non

susceptibles d'enlèvement est obligé de les laisser à son propriétaire sans lui rien pouvoir réclamer.

Qu'y a-t-il de plus injuste, nous dit-on ? Et que faites-vous de cette vieille maxime du droit qu'aucune main sacrilège ne doit atteindre : nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui.

L'argument de prime abord est irréfutable.

Le propriétaire qui, à la fin du bail, trouve sa terre améliorée d'une façon très notable par son fermier et ne lui donne aucune récompense pour ses travaux a bien quelque chose à se reprocher dans sa conscience comme dit Dalloz (1). Il fait assurément un gain, mais est-ce, autant qu'on le veut dire, aux dépens du fermier ?

Si l'on veut se donner la peine de réfléchir, la situation ne reste plus la même.

Le fermier n'est pas victime d'une machination de son propriétaire. Quand il a signé son bail, il savait parfaitement qu'il ne lui était rien dû. Il pouvait exposer ses intentions au bailleur et s'entendre avec lui ; s'il n'a pas agi de cette façon, c'est qu'il a cru de son intérêt de faire autrement. Il a voulu tout cacher au moment de la fixation du prix du bail, entendant réaliser ses projets à son heure, pourquoi lui permettre de réclamer plus tard ?

La question ne souffre pas de doute quand il s'agit de constructions et de plantations ; mais, même pour les améliorations dites culturales, labours et fumu-

(1) *Rep. de Jurispr.* V^o Louage, n^o 562.

res, nous prétendons avec M. Lacombe (1) qu'il n'avait qu'à les prévoir et à stipuler une indemnité au moment de la signature de son bail, et nous plaignant à cette époque, nous lui disons :

« Voulez-vous pendant les deux ou trois dernières années de jouissance, et sauf accord à intervenir avec le propriétaire, vous contenter de rendre à la ferme les fumiers qu'elle aura produits elle-même ; ou voulez-vous, au contraire, lui donner des fumiers ou des engrais commerciaux, importés du dehors ?

« Voulez-vous la cultiver suivant les usages antérieurs, ou voulez-vous pratiquer des défoncements ou des labours profonds ?

« Faites votre choix dès le début, et soumettez-le au propriétaire. Si vous êtes d'accord avec lui, la justice sera pleinement satisfaite ; si vous ne l'êtes pas, vous pourrez soit accepter ses conditions, bien qu'elles vous paraissent moins avantageuses tant à ses propres intérêts qu'aux vôtres, soit aller chercher un propriétaire comprenant mieux vos idées d'améliorations agricoles et plus disposé à en courir les chances de concert avec vous.

« Où donc est l'injustice ?

« N'est-ce pas un principe d'équité reconnu et universellement admis que nul ne peut se plaindre de la condition qu'il a acceptée : *volenti non fit injuria* ».

L'argument d'équité ainsi réduit à sa juste valeur, qu'entend-on par la réciprocité.

(1) P. 1150.

« Le Code, dit Baudrillart (1), est fait pour le propriétaire. Si le fermier détériore le sol, il paie une indemnité. S'il l'améliore pour une durée qui dépasse son bail,évincé,il n'en reçoit aucune de par ce même Code civil. C'est cela que l'on trouve juste. C'est cela que nous trouvons inique. »

Nous lisons d'autre part cette phrase s'appliquant à la même idée dans le rapport de M. Fombelle sur la première proposition Dugué de la Fauconnerie :

« Cette situation est injuste et appelle l'attention du législateur. »

L'article 1766, point de départ des critiques, est ainsi conçu :

« Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

« En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages-intérêts, ainsi qu'il est dit par l'article 1764. »

Quelles sont donc les obligations créées au fermier par l'article 1766 ?

En résumé, elles peuvent toutes se ramener à une

(1) *Journ. des Econ.*, nov. 89, page 164.

seule : remplir exactement les conditions du bail intervenu entre son propriétaire et lui.

Il ne doit pas, parce que telle a été son idée, transformer les terres de labour en prairies, les prairies en étangs et les bois en labours. Il doit se rappeler qu'il n'est qu'un simple locataire et que le *jus abundi* a jusqu'à présent été du ressort de la propriété ; en un mot, il doit rendre le domaine tel qu'il l'a reçu.

Et que l'on ne vienne pas nous dire que tout cela constitue un privilège pour le bailleur ; c'est la stricte application des principes généraux du bail ; c'est de plus la consécration de l'article 1134 qui déclare que les conventions légalement formées font la loi des parties, car tous les baux reproduisent les sages prescriptions de l'article 1766.

Le seul engagement que contracte le fermier, c'est de rendre la chose dans l'état où il l'a reçue et de ne pas la dégrader. S'il viole son engagement, il paiera des dommages-intérêts.

Il ne faudrait pas croire d'ailleurs, comme Troplong le faisait si justement remarquer (1), que l'on demande au fermier de cultiver comme Mathieu de Dombasle dans la ferme de Roville, ou comme un fermier intelligent muni de nombreux capitaux. Tout ce que l'on désire de lui, c'est qu'il cultive comme la moyenne des cultivateurs du même pays ; qu'il ne se permette pas de changer les assolements, de faire

(1) Rapport de M. TOURNIER, p. 110.

des cultures épuisantes sur d'autres cultures épuisantes et de détourner les engrais de la ferme au lieu de les porter dans les terres louées.

Tous les baux, du reste, énumèrent par des clauses spéciales, ces diverses obligations du fermier : défense de changer l'ordre des assolements, de forcer les cultures ; obligation de faire consommer sur la ferme les pailles et paillers et de porter dans les terres louées tous les engrais quelconques qui en sont issus.

A la fin du bail a lieu une expertise, mais elle porte sur quoi ! Sur la question de savoir si les clauses que nous venons de rapporter ont été remplies, si les réparations locatives ont été faites, si les rigoles et les réservoirs d'eau ont été curés. C'est un examen tout superficiel, une visite des lieux, comme on dit en Normandie ! Quant au degré de fertilité de la terre, à sa richesse en azote ou en acide phosphorique, il rirait bien, l'expert normand à qui le propriétaire viendrait faire la demande de l'examiner ! A-t-on jamais vu, de mémoire d'expert, faire une analyse du sol en pareil cas ?

Les fermiers ont une prodigieuse quantité de moyens de détruire la fertilité du sol, mais on n'a jamais pu citer un seul propriétaire ayant fait condamner son fermier à des dommages-intérêts pour ce seul motif.

Et c'est par réciprocité des obligations créées par l'article 1766 que l'on veut accorder au fermier le droit à une indemnité.

Nous savons à quoi elles se réduisent, ces obligations. A notre tour, ne pouvons-nous pas poser le dilemme suivant :

Quand le fermier est entré en jouissance, si la terre était en bon état, en la rendant de même, il ne fait qu'accomplir strictement ce qu'il doit ; donc, pas d'indemnité.

Mais la terre était en mauvais état ? Pensez-vous que le fermier a donné un prix aussi considérable que si elle avait été en pleine valeur ? Jamais une personne sensée ne voudra le croire. Loin de là, le fermier a fait valoir auprès du propriétaire les lourdes charges qu'il assumait en entreprenant une culture dans de si mauvaises conditions et il a obtenu un prix de location bien inférieur à celui qu'il aurait payé si la terre avait été en excellent état ! Voilà la réalité des faits ! Que celui qui n'a jamais entendu un fermier exposer tous les inconvénients réels ou imaginaires de la terre qu'il a le plus ardent désir d'exploiter, nous donne un démenti !

C'est à ce fermier que vous allez accorder une indemnité à sa sortie ! mais, il l'a touchée par avance, chaque fois qu'il a payé un de ses termes ; sous prétexte de justice, vous lui donnerez deux indemnités.

Que l'on se rassure, d'ailleurs, les fermiers, s'ils « ruinent les terres », ne font jamais que des améliorations dont ils sont sûrs de retirer tout le profit au cours de leur bail.

Le mal ne serait peut-être pas irrémédiable si le propriétaire devait être prévenu avant le commence-

ment des travaux, car on pourrait soutenir avec une apparence de raison qu'il y a eu de sa part consentement au moins tacite puisqu'il ne s'y est pas opposé.

Grâce aux agriculteurs du Nord, nous connaissons le minimum des revendications de quelques fermiers tout au moins.

La volonté du fermier seule suffit dans la plupart des cas, et s'ils ont reculé devant l'énormité de leurs demandes dans des cas qui leur ont paru plus graves, une sentence du juge de paix peut donner tous pouvoirs au fermier, celui-ci devient donc maître d'agir ou de ne pas agir; le propriétaire n'a qu'à payer la facture qu'on lui présente à la fin du bail.

Voilà le rôle de celui qui pendant vingt siècles a été considéré comme le maître chez lui.

En retour, aura-t-il le droit d'exiger de son fermier des améliorations qui lui paraîtront utiles? Le Code, contre lequel on s'élève avec tant de vigueur, sera opposé à de pareilles prétentions.

La voilà la réciprocité des partisans du droit à l'indemnité.

Si nous entrons plus avant dans l'étude de leurs revendications, que voyons-nous?

Que veut-on réclamer du bailleur? Sera-ce au maximum la somme de dépenses faites par le preneur, le prix de la main-d'œuvre et des matériaux? Sera-ce simplement le montant de la plus-value, au choix du propriétaire.

Quand on se trouve en présence d'un tiers de

bonne foi ayant fait des travaux sur le terrain d'autrui, l'article 555 donne au propriétaire l'option entre le remboursement des dépenses et le paiement de la plus-value.

Accorder au fermier la situation du tiers de bonne foi, nous aurait semblé de nature à satisfaire les plus ardents partisans du principe que nous combattons, nous avons été vite détrompés. Lisez donc ces phrases de Baudrillart (1).

« Si le fermier a amélioré le sol dans des proportions qui survivent à sa sortie, il n'a rien ; ou bien, on lui rembourse seulement le prix des matériaux et les frais de main-d'œuvre. Quant au prix de son activité, de son habileté, des risques qu'en somme il courait personnellement, du succès obtenu, il n'en est pas question. Il s'en va laissant un cadeau au propriétaire qui souvent n'est entré pour rien dans ces créations et qui cède la terre à un autre preneur, lequel offre quelques centaines de francs de plus de la location. »

La réponse a été fournie d'une façon péremptoire par l'honorable sénateur, M. Lacombe :

« Mais, dit M. Lacombe (2), si une amélioration agricole est facile à concevoir et d'un succès certain, si elle exige moins d'esprit d'initiative que de capitaux, si elle n'est guère subordonnée qu'à la condition d'être faite par l'exploitant lui-même parce

(1) *Journ. des Econ.*, août 1889, p. 166.

(2) Page 1150.

qu'il peut seul en surveiller utilement l'exécution, le propriétaire pourrait la faire à son propre compte après la sortie du fermier ; il en avait peut-être conçu le projet et il se réservait d'y procéder lorsqu'il reprendrait la gestion de sa terre. On autorise le fermier à la faire à sa place, sans son consentement ; on lui en attribue tout le projet. Nous pouvons dire aussi : Est-ce juste ?

« De toutes les améliorations culturales, la plus facile à constater et celle qui donne les résultats les plus constants, est, sans doute, celle qui résulte de fumures abondantes. Supposons qu'un fermier rende au propriétaire des terres récemment et richement fumées, des experts auront évalué l'augmentation probable des récoltes et le propriétaire en aura fait compte au fermier sortant. Mais des intempéries surviendront : la récolte sera réduite à rien et il en sera de même de la plus-value espérée. Le propriétaire, nous dira-t-on, aurait subi le même désastre s'il avait fait lui-même les fumures. D'accord, mais vous lui avez imposé un risque qu'il n'entraînait pas dans ses intentions de subir, vous l'avez fait sous prétexte de justice en disant qu'il ne devait pas s'enrichir aux dépens d'autrui : lequel avez-vous, en ce cas, favorisé injustement de lui ou du fermier ? »

Cette dernière hypothèse de M. Lacombe n'est pas une pure invention : Que l'on veuille bien se rappeler les récoltes misérables de blé qui ont été faites en Normandie tout récemment en 1888 et en 1891.

Plus de privilège, nous dit-on ?

Nous n'en reconnaissons qu'un seul au profit du bailleur : celui qui affecte le mobilier garnissant la ferme au paiement des fermages. Nous n'aurons pas à nous étendre sur ce sujet, car si cela constitue un privilège pour le propriétaire, n'est-ce pas aussi un moyen de crédit pour le fermier. Grâce à cette disposition, l'exploitant « qui n'a que son mobilier » pour nous servir de l'expression vulgaire, qui ne présente aucune garantie hypothécaire, trouve à cultiver des terres que sans cela on refuserait de lui louer.

Aussi, sentant bien tout ce que ces arguments d'équité, de réciprocité et de justice avaient de fragile et sachant qu'ils ne pouvaient résister à un examen approfondi on a mis en avant le progrès agricole.

§ 2

PROGRÈS AGRICOLE

Nous ne pouvons mieux faire qu'emprunter les passages suivants au rapport de M. Bonduel à la Société des Agriculteurs du Nord pour savoir ce que l'on entend par progrès agricole (1) :

« Aux plaintes réitérées de l'agriculture en perte, bien des législateurs et des économistes nous jettent souvent ce conseil : « Amendez votre manière de cultiver, développez votre production, augmentez

(1) Page 5 et suiv.

vos rendements et vous verrez que l'agriculture n'est pas un métier si ruineux que vous le dites; et vous verrez qu'en augmentant vos rapports, vos prix de revient s'abaisseront sensiblement.

« Si ces conseillers désintéressés prenaient la peine de réfléchir un peu, ils sauraient que sur plus de la moitié du sol agricole français, un fermier locataire qui s'exposerait à traiter sa culture de façon à augmenter sensiblement ses rendements, se verrait exposé, à la fin de son bail à perdre tout le fruit de ses sacrifices et de ses peines.

« Il y a malheureusement des cas trop fréquents où des propriétaires, profitant de ce qu'un fermier, passant outre aux craintes que nous venons d'énumérer et comptant qu'on lui renouvellerait son bail en tenant compte des sacrifices qu'il s'était imposés, en ont profité, dis-je, pour augmenter leur loyer, sachant bien que le malheureux locataire se trouvait dans l'alternative d'abandonner sans aucune indemnité, tous ses sacrifices ou de subir l'augmentation.

« Voyez combien de fermiers entrants trouvant leurs fermes ruinées par le fermier sortant qui, pendant les quatre dernières années de son occupation, a employé tout son génie à ruiner le plus complètement possible par tous les moyens en son pouvoir les terres qu'il va quitter, doivent employer au moins quatre ans pour remettre leurs terres dans un état normal; il n'y a qu'une année de culture régulière (presque tous les baux étant de neuf

ans) ; puis il doit recommencer à les ruiner de nouveau pour les laisser dans le même état qu'il les a trouvées, c'est-à-dire ruinées si le propriétaire ne lui fait pas un nouveau bail.

« Il vous est facile de supposer ce qu'un pareil système fait perdre chaque année à la production nationale.

« Voyez, au contraire, tout l'avantage que retirerait l'agriculture, les propriétaires eux-mêmes, mais surtout la fortune publique si la loi était votée ; les fermiers ne craignant plus de laisser à un autre une somme de travail et d'amendements quelquefois considérable feraient réellement de la culture intensive, l'on ne verrait plus autant de parcelles rester forcément incultes ; le drainage serait hardiment pratiqué, les engrais employés à profusion et conséquemment la moyenne des rendements augmenterait largement, le propriétaire louerait plus facilement ses terres dont la qualité croîtrait naturellement.

« On ne verrait plus ce fait déplorable d'un fermier qui, ayant fait d'énormes sacrifices pendant tout un bail pour remettre en bon état une ferme qu'il a reprise complètement épuisée, s'en voit déposséder au moment où il va commencer à retirer le fruit de ses considérables avances, et cela par un concurrent qui, l'ayant vu à l'œuvre et sachant l'énorme quantité d'engrais qu'il y a enfouis, ne craint pas de surenchérir fortement, car il tient compte du peu de dépenses qu'il a à faire pendant une période

de quatre ou cinq ans. Le propriétaire et un tiers seront donc seuls à profiter de ses sacrifices. »

Que disait maintenant l'éminent économiste Baudrillart au Congrès International d'Agriculture de 1889 (1):

« Il m'est arrivé, lors de mes visites dans les campagnes, de causer avec les fermiers. Eh bien, eux-mêmes ont reconnu que pendant un bail de six ans, ils ne faisaient pas grand chose pour la terre. En d'autres termes ce qu'ils font c'est de la culture épuisante. Il y en a qui disent carrément qu'ils négligent le sol, d'autres avouent qu'ils l'abandonnent, d'autres enfin vont plus loin, ils se servent même, pour caractériser leur pratique, d'une expression cynique: ils éreintent le sol. Ainsi pour ne pas laisser au fermier entrant les avantages acquis et pour ne point en faire cadeau au propriétaire, ils détruisent ces avantages acquis, ces avantages qu'ils ont créés. Voilà qui n'est pas contestable. »

« Que faut-il donc donner à l'agriculture, ajoute plus loin l'honorable orateur (2)? Deux choses, suivant moi, l'esprit de progrès, d'une part et d'autre part, l'esprit de tradition, l'esprit de fixité.

« Or l'esprit de progrès, vous ne l'obtiendrez que par le puissant mobile de l'intérêt personnel.

« Quant à la fixité, qui la représentera si ce n'est cet élément permanent, de l'agriculture, la propriété.

(1) Compte-rendu, page 308.

(2) Compte-rendu, page 310.

« La question des longs baux, c'est la question de l'indemnité. Ces deux questions se touchent et se pénètrent ».

De ces arguments MM. Bonduel et Baudrillart concluent que le droit à l'indemnité est le remède qui guérirait tous les maux de l'agriculture.

Nous craignons bien que ce tableau si séduisant et si habilement présenté ne doive se ternir quand on l'examine de près.

Certes, et là-dessus tout le monde est d'accord, la culture intensive produit des résultats merveilleux quand elle est appliquée avec intelligence ; elle peut être pour le fermier, la source de bénéfices que l'on ne saurait trop louer et encourager.

Un point encore certain, c'est que ce genre de culture pourrait être employé dans bon nombre de régions de la France où il est inconnu à l'heure actuelle.

La Société des Agriculteurs du Nord est composée de fermiers et de propriétaires des plus intelligents, habitués à répandre dans leurs terres des quantités d'engrais chimiques dont ils connaissent parfaitement les effets et suivant de près toutes les nouvelles expériences agricoles qui se poursuivent tous les jours. Ils vivent dans le pays des grandes cultures et des gros rendements, ils parlent pour eux et ne pensent pas que toute la France n'a pas la fertilité de la région du Nord.

Nous avons personnellement vu de ces agriculteurs de la région du Nord tenter d'implanter en

Normandie leurs procédés de culture. Au bout de peu de temps, ils étaient forcés d'en revenir à la culture du pays ; ceux qui voulaient persévérer dans leurs errements étaient ruinés après quelques années. Cependant ils étaient intelligents, travailleurs et possédaient plus de capitaux que la moyenne des fermiers normands.

Nous n'entendons pas prouver par là que la Normandie est impropre à la culture intensive ; bien au contraire, nous sommes absolument convaincus que c'est, après la terre du Nord, la région de France qui se prêterait une des mieux à la grande culture : nous avons seulement voulu faire remarquer que pour parler de la façon de cultiver un territoire déterminé, il faut connaître parfaitement le pays.

Il existe en France de nombreuses contrées où tout serait à reconstituer ; la terre arable elle-même manque presque complètement. Allez donc y faire de la culture intensive.

Ce que l'on peut demander au fermier, c'est d'employer dans ses terres tous les fumiers qu'il produit ; s'il n'améliore guère, au moins il ne détruit pas.

D'ailleurs une des conditions indispensables à la culture intensive, ce sont les grandes exploitations. Or, en France, ce dont nous sommes fiers à bon droit et qui frappait déjà Arthur Young avant 1789, la propriété est très divisée.

En effet, d'après la statistique officielle de 1882 (1)

(1) Rapport de M. DE BELLEVILLE, p. 129.

sur les 52.857.199 hectares qui forment le territoire total de la France, le territoire agricole, déduction faite des bois de l'État, comprend 49.561.861 hectares se répartissant entre 5.672.007 exploitations; en défalquant du total des exploitations celles qui ne dépassent pas une moyenne de 5 ares, représentant surtout des jardins potagers et maraîchers, soit 2.167.667, il en reste 3.504.340 sur 48.478.028 hectares, dans ce compris les 8.426.000 hectares de bois.

Ces exploitations se décomposent de la manière suivante :

Petite	culture de 1 à 40 h.	2.635.030	exploitations	comprenant	41.466.274	hect.
Moyenne	— de 10 à 40	727.222	—	—	48.845.650	—
Grande	— de 40 et au-dessus	442.080	—	—	22.266.404	—

« Si l'on considère, dit M. de Luçay (1), que d'un côté les limites de la moyenne culture s'étendent un peu au-delà de celles assignées par la statistique de 1882; que, d'autre part, le massif forestier figure pour la presque totalité parmi les 22 millions d'hectares de la grande culture, on est en droit d'affirmer que la majeure partie du sol arable est actuellement aux mains des laborieuses populations de nos campagnes qui font la force et la prospérité de la patrie. »

Il résulte de cette statistique que la culture intensive pourra s'appliquer seulement sur une surface bien restreinte : mais tout le territoire français est-

(1) *L'Agriculture de l'Oise*, p. 35.

il aux mains de fermiers, comme on le pourrait croire à la suite des plaintes des agriculteurs du Nord.

M. de Foville nous renseigne à ce sujet (1) :

D'après ce savant économiste, 60 % de la terre de France est cultivée par les propriétaires, 27 % par des fermiers et 13 % par des métayers.

On voudra bien nous concéder que, à l'heure actuelle, la culture intensive est surtout pratiquée par les grands propriétaires forcés de faire valoir leurs fermes.

Eh bien, nous regrettons de le constater, si la loi était votée, nous sommes convaincus qu'elle ne produirait aucun résultat sur l'ensemble de la production agricole.

Nous sommes bien loin de l'âge d'or entrevu par la Société des Agriculteurs du Nord.

Mais nous irons encore plus loin : Admettons pour un instant que la culture intensive soit possible partout et qu'elle produise tous les résultats qu'on en attend, qu'advient-il ? La production augmentera d'une façon fort heureuse ; il y aura lieu de construire des granges et de nombreux bâtiments, le nombre de bestiaux devra être augmenté pour absorber les fourrages et les étables agrandies en proportion.

Pour être logiques avec eux-mêmes, les partisans de la loi devront demander son extension à toutes les constructions. Comment donc admettre qu'un

(1) *La France économique*, 1889, p. 95.

propriétaire malencontreux puisse s'opposer à une prospérité si merveilleuse : le fermier doit être seul juge de la nécessité de nouvelles constructions.

Mais que se produirait-il si le genre de culture devait changer ?

Il y a quelques années, quand il s'est agi d'établir un faible droit d'importation sur les céréales, on disait aux cultivateurs : Laissez la culture du blé ; faites des pâturages, la viande se vendra très bien et vous réaliserez de bons bénéfices.

Si tout le monde avait transformé sa culture, des capitaux énormes auraient été dépensés. Cependant le prix du blé s'est maintenu pendant que celui des bestiaux s'abaissait. Si l'on demande une protection sur le bétail on répond immédiatement : Labourez vos pâturages et faites du blé, c'est la culture qui rapporte le plus.

Logiquement toutes ces transformations se feraient aux frais du propriétaire. Le fermier commanderait, selon ses idées, le propriétaire ne serait-il pas là pour payer ?

Que la loi proposée puisse rendre des services à la grande culture du Nord, nous le croyons sans peine ! Pour nous rassurer, la Société des Agriculteurs du Nord nous dit que déjà bon nombre des propriétaires de leur région, par des clauses particulières insérées dans leurs baux, accordent à leurs fermiers le droit aux engrais et amendices, que d'autres contrées ont déjà suivi leur exemple. Pourquoi alors demander la contrainte légale ?

C'est qu'il y va, nous assure-t-on, de l'intérêt général du pays !

§ 3

INTÉRÊT GÉNÉRAL

Cette nécessité de la réforme basée sur l'intérêt général est affirmée avec une grande précision dans le rapport de M. Bonduel (1) :

« On nous dit que voter cette loi serait tomber dans l'arbitraire et renier la liberté ; que l'on est libre de faire ce que l'on veut de sa terre, même de la laisser inculte, etc...

« Ces prétextes, qui semblent fondés au premier abord, tombent devant la grande raison d'utilité publique, d'intérêt général.

« Où pourra-t-on mieux appliquer la raison d'utilité publique et d'intérêt général qu'à propos d'une mesure tendant à pousser au plus grand développement de la production sur une grande partie du sol national, à une mesure qui augmentera certainement dans de fortes proportions le taux de nos rendements cultureux et conséquemment la fortune privée et publique. Car nul ne contestera que si toutes les parties cultivables de la France étaient exploitées, nous produirions assez de blé pour notre consommation : donc quinze millions d'hectolitres achetés à l'étranger à dix-huit francs font bien deux cent soixante-dix

(1) Page 9 et suiv.

millions de francs qui resteraient dans les coffres français au lieu d'aller enrichir nos adversaires étrangers.

« L'amélioration des prairies et des pâturages humides et mauvais contribuera puissamment au développement et au perfectionnement de nos races animales qui, devenant meilleures, produiraient davantage et se vendraient mieux. Encore une fois, augmentation de la fortune publique.

« Il en serait de même pour toutes nos productions agricoles qui, en s'augmentant, nous permettraient bientôt de devenir exportateurs plutôt que de rester importateurs.

« Voyez aussi quelle somme de dépenses, de trafic, de travail occasionnerait la mise en valeur des terrains incultes et l'amendement de ceux déjà cultivés mais médiocres aujourd'hui.

« Les marchands de drains et leur personnel, les marchands d'instruments et les ouvriers constructeurs, les marchands de calcaires, d'engrais et ceux qui les servent, les ouvriers agricoles et ceux des industries dérivant de l'agriculture, chacun trouverait là une source de travail et d'aisance qui retiendrait dans nos campagnes, désertées aujourd'hui un grand nombre de travailleurs qui s'en vont dans les grandes villes faire concurrence aux ouvriers urbains et augmenter la misère publique.

« Par le vote de cette loi serait immédiatement résolue la fameuse question du crédit agricole, insoluble jusqu'à ce jour.

.
« Mais si la loi vient dire que les améliorations, les amendements, les engrais, en un mot la plus-value qu'il a donnée à son exploitation lui appartient et lui sera payée en cas de sortie, cela constituera un gage presque aussi sûr que la propriété elle-même. Et tous, même ceux n'ayant pas l'argent nécessaire, pourront réaliser les sacrifices premiers et les progrès réclamés par la culture intensive ; ils trouveront facilement des hommes pour leur vendre à terme drains, instruments, engrais et amendements dont ils auront besoin.

« Nous sommes convaincus que l'effet moral produit serait immense.

« Démoralisée et discréditée, l'agriculture en général, est prête à s'abandonner sur la pente fatale du découragement ; nos anciennes familles de cultivateurs quittent les fermes où sont nés leurs aïeux auxquels ils ont succédé de père en fils.

« Les pères de famille hésitent à donner leurs filles en mariage à des fils de cultivateurs qui, à leur tour, renoncent à la culture et se mettent en quête des moindres emplois dans des administrations quelconques. Eh bien ! le vote de quelques mesures du genre de celles que nous défendons auront pour effet immédiat, en prouvant aux exploiters du sol agricole français que les Pouvoirs publics sont disposés, au moyen de quelques lois démocratiques rétablissant plus équitablement l'équilibre dans leurs rapports avec les propriétaires de

ce sol, à leur permettre de vivre et même de trouver une certaine aisance dans leur pénible et hasardeux métier. Ces mesures auraient pour effet immédiat, disais-je, d'enrayer le découragement, de ramener dans les familles un peu d'espérance et l'envie d'essayer, de tenter l'amélioration dans la ferme ».

Nous n'avons pu résister au désir de reproduire la presque totalité de ce passage du rapport* de M. Bonduel, malgré la longueur de la citation. Il n'est pas possible, en effet, de présenter d'une façon plus remarquable et plus engageante à la fois tous les bienfaits que l'on attend de la loi.

Se plaçant sur le terrain théorique, M. Baudrillart crée au propriétaire une nouvelle obligation, les devoirs envers la terre.

Le savant économiste s'exprime en ces termes (1):

« Ce qui est à éviter, c'est qu'on parle de droits sans parler d'obligations. Ce n'est pas en vain qu'on a dit que le propriétaire contracte « un devoir envers la terre ». S'il la laisse dépérir, s'il n'entretient pas ses forces productives, et, au cas où il la loue, s'il prend telle ou telle mesure qui tende à diminuer ces forces déposées en quelque sorte entre ses mains, il manque à son obligation envers la société ; il est mauvais administrateur d'un bien individuel, sans doute, mais dont la gestion a une influence sociale immense, car il dépend de lui dans une forte mesure

(1) *Journ. des Econ.*, août 1889, p. 165.

de créer l'abondance ou la disette, de contribuer à répandre le bien-être ou d'imposer aux autres des privations et par suite à peupler ou à dépeupler son pays.

« On a dit que la manière la plus directe du grand propriétaire d'accomplir son devoir social, c'est d'exploiter lui-même. Beaucoup le pourraient sans doute et se trouveraient bien de le faire, moralement et au point de vue de leurs intérêts. On doit regretter qu'ils ne le fassent pas, on ne saurait les y contraindre. Beaucoup aussi trouvent ailleurs un emploi mieux approprié de leurs facultés. Il en est même qui manqueraient totalement des qualités nécessaires pour l'exploitation. C'est ce qui explique la nécessité de recourir à une classe d'hommes spéciale, en vertu de la grande loi économique de la division du travail, d'une classe dont la culture de la terre deviendra la fonction propre. »

Voilà qui est clair !

Quant à M. Lecomte, à la tribune de la Chambre des Députés, il lisait ce qui suit dans son rapport sur la proposition Lecomte, Trystram et Pierre Legrand (1).

« Il convient que toutes les parties du territoire soient autant qu'il est possible, mises en culture et exploitées convenablement. Si les propriétaires ne les cultivent pas par eux-mêmes, n'est-il pas de l'intérêt bien entendu de ces mê-

(1) 20 oct. 1888, annexe, n° 3065, p. 412.

mes propriétaires, et certainement de l'intérêt général, que l'exploitation par les mains d'autrui se fasse de la façon la plus fructueuse dans le présent et dans l'avenir ? La loi règle le droit de propriété comme tous les autres droits et au nom de l'utilité générale, elle doit permettre la mise en valeur des terres incultes. Lorsque le travail est prêt à accomplir son œuvre victorieuse, cette œuvre ne doit pas être arrêtée par un simple veto, par une mauvaise volonté que rien ne vient justifier. »

Telle est la théorie dans toute sa force, et dans toute son ampleur. Elle est composée d'arguments séduisants qui frappent à première vue, mais qui, comme les précédents ne peuvent résister à un plus ample examen.

Nous avons montré que le progrès agricole était moins intéressé qu'on ne le faisait paraître au vote de la loi ; par cela même, l'intérêt national se trouve restreint, mais nous voulons aller plus loin et suivant nos adversaires sur le terrain où ils se sont placés, nous entendons montrer tous les dangers d'une pareille législation.

Il est un fait digne de remarque au premier chef : dans toutes les propositions que l'on soumet aux Pouvoirs publics et que l'on ne peut pas appuyer sur des arguments irréfutables, on est assuré de voir apparaître ces mots : l'intérêt social l'exige ; sacrifiez-vous à l'intérêt public. Cela dispense d'invoquer de bonnes raisons que l'on ne saurait trouver

et de répondre à des objections dont on ne peut méconnaître la gravité.

Nous n'avons pas à défendre ici le droit de propriété. Nous montrerons que, malgré des affirmations contraires, il est vigoureusement attaqué par les propositions que nous combattons ; mais comme on n'ose pas encore le heurter de front, comme on se défend même d'y vouloir toucher, nous le considérons comme un droit indiscutable dans la législation française.

Nous sommes loin de prétendre que, quand il y a nécessité, le droit de propriété individuelle ne doive pas s'incliner devant l'intérêt général : c'est un des principes immortels de la Déclaration des Droits de l'homme, bien étendu d'ailleurs, car en 1789, on exigeait la « nécessité publique légalement constatée », et l'article 545 ne demande plus qu'une déclaration d' « utilité publique ». Ce fut une extension considérable du principe, mais qui oserait s'en plaindre ? Comprendrait-on que le mauvais vouloir ou même l'intérêt d'un seul propriétaire empêchât la construction d'un chemin de fer destiné à desservir et à enrichir toute une contrée ? Et, cependant, tout le monde en convient, le prétexte d'utilité publique a couvert nombre d'abus. Aussi de quelles nombreuses formalités le législateur a-t-il pris soin d'entourer les expropriations ? Nous n'avons pas à les rappeler.

Si nous y comparons le sujet qui nous intéresse, que voyons-nous ? Il s'agit des rapports entre deux

personnes privées, un propriétaire et un fermier qui se trouvent en présence. Que vient faire ici l'intérêt public ? Nous sommes en face de deux personnes capables, elles ont contracté ensemble, leurs rapports sont régis par des conventions librement débattues ; la loi ne doit que faire observer une chose : l'exécution intégrale des clauses librement consenties. Voilà le rôle du législateur dans un pays libre !

Certes, il est de l'intérêt général que toutes les parcelles cultivables du sol français soient soumises à un régime capable de leur faire obtenir le maximum du rendement.

Alors ce que l'on propose est tout à fait insuffisant :

Puisque vous assujettissez les propriétaires qui ne cultivent pas à ces nouveaux devoirs envers la terre créée pour eux, que devront faire ceux qui cultivent ? Il ne faut jamais deux poids et deux mesures ; tous doivent atteindre le maximum de rendement réclamé par l'intérêt général.

Défense donc de laisser inculte le moindre champ ! Règlement des fumures et des assolements par une autorité quelconque imposant à tous ses décisions ? Le propriétaire ne sera plus que le régisseur du pouvoir central, mais un régisseur payant les frais des expériences et chacun sait quels sont les résultats de la culture intensive pratiquée par des mains inhabiles : en passant de la théorie à la pratique en grand, les rendements qui vous ont ébloui diminuent d'une façon considérable.

Si c'est la situation que vous faites aux propriétaires, quelle sera celle des fermiers ? Les laisserez-vous toujours sous le coup des obligations de l'article 1766 ?

En se chargeant de la culture d'une terre, ils contracteront les obligations du détenteur envers cette terre. Les assolements anciens, les antiques fumures avec du fumier de ferme, fi donc ! Ils feront de la culture intensive, de la culture réglée d'avance, de la culture officielle, si nous pouvons nous servir de l'expression.

Le fermier, libre d'agir à son gré sur la terre malgré les observations du propriétaire, sera à son tour forcé de cultiver suivant les données scientifiques les plus nouvelles.

Pourquoi s'arrêter en si beau chemin ? L'intérêt général ne veut-il pas que chaque industriel français obtienne son maximum de rendement ! Nous ne trouvons pas de motif empêchant de lui imposer la même contrainte qu'au propriétaire foncier.

Le couronnement de la théorie, c'est : la terre aux plus capables ! En vertu des principes que nous venons d'exposer, tout propriétaire, grand ou petit, tout fermier inhabile à obtenir le maximum de rendement, devront céder la place à de plus dignes et de plus capables ; l'Etat omnipotent se substituera aux incapables et les chassant de leurs domaines concèdera les terres à ceux-là seuls susceptibles d'en tirer tout le parti nécessaire.

Vous riez et criez à l'exagération; voyez donc ce qu'écrivait il y a déjà bien longtemps M. de Tocqueville (1) :

« Le Gouvernement central ne se bornait pas à venir au secours des paysans dans leur misère, il prétendait leur enseigner l'art de s'enrichir, les y aider, les y forcer au besoin. Quelquefois, le Conseil entendait obliger les particuliers à prospérer quoi qu'ils en eussent. Il y a des arrêts du Conseil qui prohibent certaines cultures dans des terres que le Conseil y déclare impropres. On en trouve où il ordonne d'arracher des vignes, plantées suivant lui dans un mauvais sol; tout le gouvernement était déjà passé du rôle de souverain à celui de tuteur. »

Ce ne sont donc pas de simples hypothèses que nous avons présentées, l'histoire nous fournit des exemples des dangers que nous redoutons.

De plus, cette amélioration du sol par la contrainte légale, ce droit du fermier substitué à celui du propriétaire, le droit de propriété sacrifié au nom des principes nouveaux de la culture intensive et de la chimie appliquées à l'agriculture, c'est l'expropriation forcée sous le coup de la loi agricole; c'est, comme le dit M. Lecouteux (2) : « la liquidation forcée de la propriété rurale. »

Il est certain que les partisans du droit à l'indemnité n'ont pas osé pousser leurs déductions jusqu'aux

(1) M. LACOMBE, *Le Correspondant*, 10 juillet 1890, p. 161.

(2) *Journal d'Agriculture pratique*, 26 décembre 1889, p. 922.

limites où nous sommes allés ; mais M. Baudrillart, qui se défend de faire du socialisme, qui se déclare partisan convaincu du droit de propriété et paraît fort surpris d'entendre traiter son projet de révolutionnaire, oubliant en cela que le mot vient d'un de ses amis du Congrès International, M. Sagnier (1), M. Baudrillart, disons-nous, n'en a pas moins dit que le jour où la loi reconnaîtrait le droit à l'indemnité, les améliorations, les amendements et les engrais constitueraient un gage presque aussi sûr que la propriété elle-même.

Or qu'est-ce qu'un gage si on ne peut pas le réaliser.

L'idée de gage entraîne fatalement et nécessairement l'idée de réalisation.

Le propriétaire trop pauvre pour payer les indemnités dues à la sortie du fermier se verra déposséder d'une partie de sa terre au profit de celui-ci.

Malheur à cette nombreuse classe de petits propriétaires si intéressants n'ayant pour vivre que la petite ferme qu'ils louent. Un riche voisin a envie de leurs terres ; pour les acquérir à bon compte il a un moyen infailible : se présenter comme fermier. S'il est accepté sans défiance, il se met sur le champ à améliorer, il crée des pâturages, pratique des défoncements, et draine tout le domaine. Peu lui importent les avances qu'il fera, il est certain du résultat. Tout le monde s'extasie devant les transformations. Mais quand le bail vient à expira-

(1) Comptes-rendus, p. 327.

tion, le propriétaire apprend avec terreur le chiffre des améliorations. Comment se libérer ? Par annuités ? Il vit au jour le jour. Il lui faut se séparer du champ qu'ont acquis morceau par morceau ses parents et le voir entrer dans le grand domaine qui le convoitait depuis longtemps.

Ce projet c'est la ruine de la petite propriété dont nous sommes fiers à juste titre au profit des gros fermiers.

« Ces idées, s'écrie M. de Belleville (1), peuvent paraître naturelles dans les contrées voisines de celles où régna si longtemps, où n'a pas encore disparu le fameux droit de marché, par lequel le fermier traitait avec ses successeurs s'il voulait s'en donner, détenait la location héréditairement et s'attribuait le droit exclusif d'acheter les terres de la ferme lorsqu'elles étaient à vendre, droit qui'avait sa sanction dans ce qu'on a appelé le mauvais gré (2), détestable vengeance, dit M. Baudrillart, mais elles n'en sont pas moins en contradiction avec nos mœurs et nos institutions, quoiqu'un agriculteur du Nord, M. Lemaire-Dubris, n'ait pas hésité à dire au Congrès international : « Les propriétaires de cette partie de la France qui, autrefois, maudissaient le mauvais gré, le bénissent aujourd'hui (3). »

(1) Rapport, page 125.

(2) Sur le droit de marché et le mauvais gré, voir l'art. de M. BAUDRILLART : *Les Populations rurales de la France*, Nord, (*Revue des Deux-Mondes*, 1^{er} septembre 1882, chap. II.)

(3) Comptes rendus, p. 321.

Nous ne le répèterons jamais assez, ceux qui préconisent cette proposition ne veulent pas voir que la presque totalité de la France est entre les mains de petits propriétaires et cultivateurs dans l'impossibilité de faire de la culture intensive ; pour la moyenne culture, fermiers et propriétaires manquent de capitaux la plupart du temps et, s'ils en ont, leurs terres ne sont pas propres à produire de grands rendements.

Nous avons montré que ce projet portait une atteinte considérable au droit de propriété ; nous ne craignons pas d'ajouter que c'est un grand pas vers le Socialisme d'Etat.

Sans entrer dans les développements nécessaires à un tel sujet, nous nous contenterons de prouver que le projet que nous combattons est en tout conforme à ceux qui voient la solution de la question sociale dans le Socialisme d'Etat.

Ce fait n'a pas échappé à la sagacité de M. Ohlsen, membre délégué des plusieurs sociétés d'Agriculture italiennes qui, répondant au Congrès international à M. Ameline de Briselaine, s'écriait (1) :

« L'honorable préopinant a dit que la question que nous examinons est une question agricole. Cela est vrai, mais seulement jusqu'à un certain point : car si on y réfléchit bien, on s'aperçoit que cette question est, dans ses conséquences, beaucoup plus une question sociale qu'une question agricole. »

Que dit, en effet, un maître, M. Claudio Jannet,

(1) Comptes rendus, p. 334.

dans son ouvrage : *Le Socialisme d'État*. Nous tirons de cet ouvrage les passages suivants (1) :

« M. Schoeffle, professeur à Tubinge et membre en 1886 du cabinet Auesperg comme ministre du commerce, publia en 1885 une nouvelle brochure : *L'Échec certain du Socialisme*, dans laquelle il prouve que le collectivisme une fois établi n'aurait aucune chance de durée. Il a imaginé, par contre, un système de socialisme autoritaire « dans lequel l'État réglerait la production des entreprises privées et où les exploitations publiques seraient substituées aux exploitations individuelles, toutes les fois que le système capitaliste ne peut donner à l'intérêt général, la double satisfaction d'une plus haute production et d'une répartition passable ».

« Plus grave que ces divagations et rétractations pédantesques sont les publications d'un des grands industriels du duché de Bade, M. Michael Flürscheim : *Par une voie pacifique* (1884) et le *Monopole du Crédit Foncier* (1886). Après avoir allégué que la possibilité de tirer une rente de la terre est la seule cause qui permette au capitaliste d'exiger un intérêt de son argent, M. Flürscheim conclut à ce que l'Etat s'empare de toutes les propriétés foncières et en perçoive la rente. Cette rente serait cinq ou six fois plus élevée que celle que se partagent les propriétaires et les cultivateurs actuels parce qu'une direction scientifique présiderait à l'administration

(1) *Le Socialisme d'État*, p. 143.

du patrimoine foncier de la nation et que toutes les erreurs de gestion des propriétaires particuliers seraient évitées. Les impôts pourront être supprimés en grande partie.....

« Comme moyen pratique d'arriver à ce résultat sans violence, l'Etat achèterait des terres au moyen de titres qu'il amortirait avec les bénéfices obtenus par le merveilleux accroissement de la rente foncière. On pourrait commencer par monopoliser aux mains de l'Etat les hypothèques qui grèvent les propriétés ; on éliminerait ainsi les premiers les propriétaires endettés.

« MM. Schoeffle et Flürscheim sont des idéologues qui n'ont d'importance que parce que de nombreux écrivains reproduisent certaines de leurs idées à l'état fragmentaire : Or, *la proposition du transfert à l'Etat de toutes les créances hypothécaires est de celles que le Socialisme d'Etat pourrait bien réaliser quelque jour.* »

La mesure que l'on propose ne tend-elle pas à augmenter le nombre des dettes hypothécaires de la propriété rurale ? Le nier est impossible.

D'autre part, en Angleterre, M. Bradlaugh demande que le propriétaire soit obligé de cultiver la terre de la manière la plus avantageuse à la propriété et que celui qui ne l'utiliserait pas ainsi soit déclaré coupable d'un délit et exproprié moyennant un prix calculé d'avance (1).

(1) Rapport de M. DE BELLEVILLE, p. 126.

Il résulte donc bien de la comparaison des conséquences que nous avons tirées des propositions de lois avec les assertions des auteurs cités que nous entrons en plein Socialisme d'Etat, comme nous le déclarions au début de cette discussion. Point n'est besoin de plus longs rapprochements entre les deux théories.

M. Baudrillart prétend, il est vrai, ne faire que de l'économie politique (1) :

« Il ne faut pas laisser croire qu'on entre dans les voies du Socialisme d'Etat, dit-il, alors qu'on ne fait que consacrer un principe d'économie politique, celui de la juste rémunération du travail et du capital entrepreneur. »

Nous lui répondrons avec M. de Belleville dans le très savant rapport dont nous nous sommes si souvent inspirés (2) :

« L'économie politique n'est pas précisément une science exacte puisqu'elle présente tant d'écoles diverses. M. Baudrillart nous permettra de nous défier un peu des principes qu'elle pose sans cesse et qu'elle ne démontre jamais ; ce qui est à ses yeux la juste rémunération du travail est aux yeux d'un autre un minimum dont on se contente faute de mieux, un échelon gravi dans l'ascension continuelle qui doit aboutir à la nationalisation du sol, c'est-à-

(1) *Journ. des Econ.*, août 1889, p. 164.

(2) Page 127.

dire à la réalisation de la thèse soutenue par
Henri George dans de nombreuses conférences en
Angleterre et dans un Congrès tenu à Paris en
1889. »



CHAPITRE II

DU DROIT A L'INDEMNITÉ EN PRATIQUE

Nous devons à la Société des Agriculteurs du Nord une reconnaissance sans bornes. Si nous nous trouvions en présence des seules propositions de loi actuellement soumises à la Chambre de Députés, on ne manquerait pas de nous répéter, ce que l'on a fait d'ailleurs sur tous les tons, mais sans aucune chance de les faire croire, que nous nous alarmons pour un rien.

Les voilà bien, nous dirait-on, ces propriétaires fonciers ; toute innovation leur paraît une révolution : imbus d'idées de routine, tout progrès les tire de la douce quiétude dans laquelle ils sont plongés, ils voient du socialisme partout et nouveaux Don Quichotte, ils partent, au moindre bruit, en guerre contre des moulins à vent.

De quoi vous plaignez-vous, continuerait-on, les seules dépenses pouvant grever lourdement le propriétaire sont expressément réservées ou exigent le consentement du bailleur. Il ne peut être question que d'améliorations culturelles de peu de valeur, et l'on nous montrerait avec complaisance tout ce que les propositions ont d'inoffensif en apparence.

Mais le mot a été prononcé au Congrès International : on n'a voté qu'avec regret l'ordre du jour de

M. Méline, « craignant d'effrayer les Pouvoirs Publics » ; on ne l'a adopté que comme pis aller. D'autre part, dans l'esprit de ses auteurs, la proposition élaborée par la Société des Agriculteurs du Nord contient seulement le minimum des revendications des fermiers ; comparez-les et voyez la différence ! On ne demande pas plus dans les deux cas dans la crainte de se faire refuser le tout, les derniers ont été les plus hardis, voilà tout ?

Nous le maintenons avec l'énergie de la conviction la plus sincère, entrer dans cette voie, c'est mettre à brève échéance le propriétaire dans la dépendance la plus absolue vis-à-vis de son fermier.

Quel but se propose-t-on ? On veut donner à la loi un caractère obligatoire.

En présence des objections présentées à la légitimité et à l'opportunité de la loi que l'on attend comme le commencement d'une ère nouvelle pour l'agriculture, objections dont la valeur est indiscutable, une scission s'imposait dans les rangs des partisans du droit à l'indemnité.

Nous rencontrons deux systèmes, car, jusqu'à nouvel ordre nous négligerons le système intermédiaire de M. Dugué de la Fauconnerie.

Avec M. Maxime Leconte, nullité absolue de toute clause contraire à la loi ;

Pour M. Thellier de Poncheville, il existe une restriction : la clause n'est nulle que si elle prive le fermier de la totalité de la plus-value sans compensation.

La liberté des conventions est repoussée dans l'un et l'autre cas, car, nous dit-on, si une clause contraire était légale, la loi resterait bientôt lettre morte et dans tous les baux la clause dérogatoire deviendrait de style à brève échéance.

Puis, on ajoute : Si le droit à l'indemnité est reconnu utile, juste, indispensable dans l'intérêt des propriétaires, des fermiers et du pays entier, pourquoi ce droit cesserait-il d'être bon en étant imposé par la loi ?

C'est l'accomplissement de la prophétie de M. Mayre en 1873 : N'oubliez pas que l'engagement volontaire a précédé la conscription et le service obligatoire. »

La proposition de M. Thellier de Poncheville qui laisse un semblant de liberté aux conventions, c'est la conscription.

Elle permet certaines combinaisons entre propriétaires et fermiers.

Nul doute si le propriétaire a dit au fermier : Je vous abandonne deux ans de fermages à la condition que vous me ferez telle amélioration ; je stipule que vous exécuterez une amélioration déterminée pour tel prix fixé par le bail : de pareilles clauses seront valables.

Mais que penser de celle-ci.

En prévision des améliorations que le preneur fera au cours du bail, le montant du fermage sera de.....

Sera-t-elle nulle ? Sera-t-elle valable ?

M. Thellier de Poncheville et avec lui le Congrès International se trouvent dans une impasse. Cette clause peut, en effet, procurer de véritables avantages au fermier si le prix a été réellement convenu en prévision des améliorations; d'autre part, elle peut cacher purement et simplement la fameuse clause dérogatoire tant redoutée des partisans du droit à l'indemnité.

Si vous la déclarez nulle, il en résultera une grande gêne dans les locations des fermes. Le propriétaire qui aurait consenti à un sacrifice immédiat réparti sur toutes les années, hésitera devant la perspective d'un paiement assez considérable à la fin du bail, et sera moins « coulant » sur le prix.

On nous répondra : c'est une question d'espèces. Les Tribunaux auront à apprécier si on a voulu faire échec à la loi.

Une expertise peut donc s'imposer ! Eh bien, nous sommes curieux de savoir sur quelles bases elle s'appuiera !

Supposons une ferme de 100 hectares. Le propriétaire la loue 80 francs l'hectare et convient avec le fermier qu'il a été tenu compte d'une réduction de 2 francs par hectare à cause d'améliorations qui seront faites.

S'il y a procès, quels experts pourront décider si la loi a été violée et déclarer que la ferme ne vaut réellement que 80 francs de loyer. Cependant avec un bail de neuf ans, le propriétaire peut avoir consenti de la sorte une indemnité de 1800 francs.

Une loi pareille, c'est la rupture des bonnes relations entre les propriétaires et les fermiers, c'est donner ouverture à toutes sortes de procès.

Aussi nous le répéterons avec M. Thomine-Desmazures, le sympathique et très compétent secrétaire du Syndicat Agricole du Calvados, qui clôturait en ces termes la longue discussion du Congrès International (1) :

« Le seul bienfait de la crise actuelle c'est d'avoir rapproché le propriétaire du fermier, d'avoir créé entre le propriétaire et le fermier — par suite de la gêne de l'un et de l'autre — des rapports qui n'existaient pas, alors que la situation du propriétaire était prospère. Avec les nouvelles dispositions que vous voulez introduire dans la loi, vous allez créer une situation impossible. »

Cependant il faut encore le rappeler, ce n'est pas la simple disposition de M. Thellier de Poncheville que l'on réclame, on veut la nullité de toute convention touchant le droit à l'indemnité quelle qu'elle soit : la loi doit être obligatoire, elle ne doit comporter aucune restriction.

Comme le disait M. Ameline de Briselaine : « Il n'est pas un homme de droit dont les cheveux ne se hérissent sur la tête en entendant pareille chose (2) ».

Aussi devrions-nous profiter de cette leçon que

(1) Comptes-rendus, page 339.

(2) Comptes-rendus, page 316.

nous a donné au Congrès International, M. le baron Bonde, délégué de la Suède :

« Les mœurs et les institutions diffèrent tellement de pays à pays qu'il est impossible de savoir ce qui se passe dans les diverses contrées de l'Europe ; mais je vous assure que dans mon pays, où tout le monde a la liberté, on serait bien étonné si on apprenait que vous n'avez pas en France la liberté des conventions. Oui, si je venais dire dans mon pays que le Code doit intervenir dans les conventions entre particuliers, on serait bien étonné, que dis-je, on ne me croirait pas (1). »

Alors pour tâcher de nous rassurer on s'écrie : Regardez l'Angleterre.

Nous avons personnellement entendu à la Société des Agriculteurs de France ces paroles d'un chaud partisan du Droit à l'indemnité : « Cela s'est fait en Angleterre, ce pays où le respect de la propriété individuelle est poussé jusqu'au culte, où la propriété privée est en quelque sorte sacrée (2), » et devant le Congrès International la même observation avait été développée sans y être contredite.

Notre étude de législation comparée a eu pour but de mettre en garde contre de pareilles assertions qui semblent fondées au premier abord. Nous espérons avoir montré que rien n'est plus faux que cette conception de la propriété foncière anglaise ; nous

(1) Comptes-rendus, p. 338.

(2) Rapport de M. TOURNIER, p. 112.

avons expliqué comment l'Etat avait toutes qualités d'intervenir dans les contrats entre personnes qui ne sont que ses vassaux ; nous avons détaillé toutes les différences existant avec nos mœurs françaises, droit d'ainesse, substitutions nombreuses ; nous avons enfin longuement examiné le système des baux at will employés dans la plupart des Comtés de l'Angleterre.

Quelle est au fond, la situation respective des propriétaires et des fermiers anglais ?

On se trouve le plus fréquemment en face d'un fermier pouvant être expulsé au bout d'un an sans aucun motif par un bailleur simple possesseur. En pareilles circonstances, qui fera des améliorations ? Ni l'un ni l'autre n'y ont un intérêt suffisant. Le fermier se dit qu'aussitôt ses travaux accomplis, il peut être contraint de quitter la terre amendée ; par l'effet des substitutions, la situation du bailleur est aussi précaire. S'il opère lui-même les améliorations tout le bénéfice en peut, dès le lendemain, passer à des personnes qu'il ne connaît guère ou qu'il n'aime point.

Que décide la loi Anglaise ? Elle permet au fermier d'effectuer sans crainte les améliorations, le propriétaire actuel l'indemniserà. Ce dernier sera-t-il lésé s'il est simple possesseur ? Pas le moins du monde, il ne fait qu'une avance. La loi lui reconnaît le droit de faire inscrire une sorte d'hypothèque sur le bien substitué, charge qui grèvera désormais le domaine dans les mains de ses détenteurs successifs.

« C'est, comme l'a judicieusement écrit M. Lacombe (1), la terre qui fait les avances au fermier, le bailleur n'est que le gérant et l'administrateur de cette espèce de personnalité civile qui ne se confond pas avec la personnalité du détenteur actuel, mais qui aura, au contraire, à rembourser à ce dernier à la fin de sa jouissance, les capitaux employés en améliorations. »

Si nous revenons en France, que voyons-nous ? Un propriétaire et un fermier convenant librement que le dernier restera en libre jouissance d'un domaine pendant un nombre d'années déterminé moyennant un prix invariable durant le bail entier. Tant que le bail a cours et qu'il remplit ses obligations, le fermier est maître chez lui ; il n'a pas à craindre la dénonciation de ce traité conclu entre puissances légales.

Ecoutez d'ailleurs ce que, en 1889, M. Baudrillart pensait de la législation anglaise de 1883.

« Au fond, elle livre au fermier presque toute l'exploitation. Il est au trois quarts le vrai maître du domaine. Il n'est tenu de demander l'autorisation du propriétaire que pour les améliorations qui peuvent influencer sur la composition des terrains, et le drainage n'y est pas compris non plus que les engrais (2). »

Et ailleurs (3) :

(1) *Le Correspondant*, 25 juin 1890, p. 1146.

(2) *Journ. des Econ.*, août 1889, p. 169.

(3) *Journ. des Econ.*, novembre 1889, p. 163

« Nous aurions compris de telles protestations s'il s'était agi d'imposer à la France dans son intégralité la législation anglaise. »

Nous savons à quoi nous en tenir sur les tendances des partisans du droit à l'indemnité. Au surplus, nous avons montré que la loi anglaise portait en elle-même le remède des maux qu'elle pouvait occasionner. Par la signification d'un simple congé, le propriétaire met un terme aux améliorations de son fermier. Il ne lui restera jamais à payer que les indemnités résultant d'engrais proprement dits ; et dans la pratique le cas sera assez rare, car le fermier a tout intérêt à faire ce que la loi classe parmi les cultures épuisantes et alors tout droit à indemnité s'évanouit.

Si le propriétaire, prévenu de l'intention de son fermier d'exécuter des travaux, ne lui a pas signifié de congé, on peut affirmer avec vraisemblance qu'il y a consentement au moins tacite de sa part.

Transportons en France cette législation, qu'arrivera-t-il ! Le bail une fois signé, le fermier pourra se livrer à son esprit de progrès et améliorer jusqu'au dernier jour, sans opposition possible de la part du propriétaire.

Si M. Baudrillart a pu dire du fermier anglais qu'il était aux trois quarts maître du domaine, ne sommes-nous pas en droit d'affirmer que le fermier français en serait tout à fait maître jusqu'à la fin du bail ?

Voilà ce que nous enseigne la législation compa-

rée si nous faisons une étude complète et approfondie de la loi anglaise.

Nous n'avons jusqu'ici envisagé que les moindres des difficultés auxquelles la loi demandée pouvait donner lieu, nous devons étudier avec détails les améliorations donnant ouverture à l'indemnité.

Les propositions soumises à la Chambre des députés se contentent de poser le principe : les travaux de culture, dit M. Maxime Lecomte ; les travaux de culture, amendements, fumures et engrais, proclame M. Thellier de Poncheville.

Il nous faut mettre de côté la proposition de M. Dugué de la Fauconnerie, car s'il accorde une indemnité pour les plantations, constructions, travaux et améliorations, il exige l'autorisation du propriétaire. Or, dès l'instant que le propriétaire aura donné son autorisation, il se formera une convention spéciale et déterminée avec le fermier : s'il s'élève une discussion, il n'y aura plus qu'à reconnaître si le fermier n'a pas dépassé les pouvoirs à lui conférés ; ce sera une question de mandat ou de gestion d'affaires et nous n'avons pas à nous en occuper.

Mais est-il suffisant de poser le principe comme l'ont fait les deux autres propositions ?

Si ces dispositions sont adoptées telles qu'elles sont conçues aujourd'hui, les juges seront fort embarrassés.

Qu'entend-on par travaux de culture ? C'est un terme des plus vagues dans lequel on peut faire

rentrer tout ce que l'on veut. Comprend-il seulement les labours profonds, les défoncements, les irrigations par de simples rigoles ou faut-il y faire entrer la confection de chemins nouveaux, la réparation de chemins anciens, le drainage, etc. Pour arriver à créer une jurisprudence indiscutable et indiscutée, combien faudra-t-il de jugements sur un point déterminé ? Quand on peut craindre le caractère processif des hommes, on doit tâcher de restreindre dans la mesure du possible toutes les chances de difficultés ; et le moins que l'on puisse attendre d'une loi, c'est d'être claire et facile à appliquer. Nous allons voir si c'est le cas.

Un grand débat s'était élevé au Congrès International sur les mots améliorations culturales que nous considérons comme synonymes de travaux de culture des propositions de loi et améliorations foncières.

La définition de M. Labiche paraît avoir été adoptée (1).

Par améliorations culturales on entend les améliorations qui sont du ressort de la culture, que le fermier doit faire sans transformer la propriété..... celles que le fermier apporte à la terre et qu'il détruit généralement en fin de bail.

Les améliorations foncières sont celles qui sont permanentes.

On discuta principalement sur deux points : le marnage et le drainage.

(1) Comptes-rendus, p. 323.

Le marnage, au premier abord, paraît être une amélioration culturale ; cependant M. Tisserand fit observer (1) que le marnage prend le caractère d'une amélioration permanente puisqu'il peut durer 20 ans et que ce n'est pas avec un bail de 9 ans qu'un fermier peut retirer tout le bénéfice de cette opération.

De notre côté, nous irons plus loin, et nous montrerons que le marnage, loin de produire toujours une amélioration, peut être une cause directe de l'appauvrissement du sol, comme le chaulage, d'ailleurs. Ce n'est pas sans raison que l'on cite cette vieille maxime : La chaux enrichit le père et ruine les enfants. Avec la marne, on active dans les premières années la végétation des plantes ; mais il faut avoir soin de répandre sur cette terre une fumure abondante, sans quoi le sol s'appauvrit rapidement. Un fermier peu honnête et intelligent pourra, par le marnage et le chaulage, faire croire à une amélioration factice du domaine et toucher de ce chef une indemnité alors qu'il l'aura ruiné en réalité.

La question du drainage fut également soulevée par M. Thomine-Desmazures, et il fut déclaré amélioration foncière.

Du débat qui se produisit nous ne voulons retenir qu'une chose : le drainage ne produit pas partout les effets merveilleux qu'on lui attribue.

(1) Comptes-rendus, p. 323.

M. Boucher d'Argis affirma (1) sans être contredit qu'après avoir été fort encouragé en Bretagne, on avait dû y renoncer parce qu'il ne donnait aucun résultat. Ce n'est certes pas un motif de déclarer le drainage inutile, mais c'est une raison pour agir avec précaution. Ce fait prouve une fois de plus que ce qui est avantageux dans une contrée ne vaut rien dans une autre et qu'en voulant faire des lois ayant un caractère général, on est bien exposé à léser des intérêts respectables au premier chef sans utilité aucune.

Pour obvier à l'inconvénient que nous signalons dans ces deux propositions de loi, les Agriculteurs du Nord, en gens pratiques, ont donné une énumération des améliorations.

Ils ont proposé la division en 2 classes que nous avons exposée en parlant de leur projet.

Pour ne nous occuper que de la seconde classe, seule visée dans les propositions soumises au Parlement, ils ont autorisé le fermier de faire à son gré les améliorations suivantes (2):

1° Approfondissement de la couche cultivée au moyen de labours profonds et de fouillages ;

2° Terrage, marnage, chaulage, etc. ;

3° Emploi d'engrais commerciaux, nitrates et sulfates exceptés ;

4° Fumiers, purins et engrais analogues.

(1) Comptes-rendus, p. 324.

(2) Rapport de M. BONDUEL, p. 17.

Avec cette énumération, qui, si elle n'était pas limitative ne se comprendrait point, on sait ce que l'on veut et aucune équivoque n'est possible.

Nous ne parlerons pas des difficultés d'appréciation de l'approfondissement de la couche cultivée, nous ne reviendrons pas sur les observations que nous avons présentées touchant le marnage et le chaulage. Quant à la quatrième série, nous pensons qu'il ne peut être question que d'engrais achetés au dehors et non de ceux faits sur la ferme ce qui serait alors injuste. La loi anglaise a prévu l'hypothèse et a opéré la distinction ; les engrais importés donnent seuls droit à l'indemnité. Pour plus de clarté, il serait peut-être bon de le dire.

Restent les engrais commerciaux. Ce sont les améliorations les plus ordinaires, les plus faciles à employer, mais nous le montrerons aussi, les plus à redouter par le propriétaire.

Un seul mot suffit à prouver ce que nous avançons.

Ces vaillants champions du progrès, ces cultivateurs instruits et expérimentés, pour qui les propositions de nos députés sont de la routine si on les compare à leur propre projet, eux qui n'ont pas hésité à exproprier le propriétaire de son droit d'être maître chez lui, les agriculteurs du Nord, eux-mêmes, ont reculé devant cette obligation si naturelle pour les profanes, d'indemniser le fermier de la plus-value occasionnée par l'emploi de tous les

engrais commerciaux. Ils ont excepté les nitrates et les sulfates.

Nous n'avons pas à faire ici un cours d'agriculture et de chimie agricole. Nous dirons seulement que par suite de leur grande facilité d'assimilation, ces engrais qui produisent des effets souvent prodigieux sur une récolte, ne laissent en terre aucun élément fertilisant ; ils sont en entier absorbés par la récolte en vue de laquelle ils ont été semés. Cette terre qui, si vous la regardez avant la moisson, vous semble d'une fertilité vraiment remarquable, peut n'être, la récolte faite, qu'un terrain stérile et incapable de fournir à la plante les éléments dont elle a besoin pour son développement. C'est comme dans les expériences de laboratoire répétées tous les jours : vous prenez dans une caisse du sable, un calcaire quelconque et avec des engrais savamment mesurés vous obtenez une végétation qui remplit d'admiration tous ceux qui la contemplent, mais la plante enlevée, il ne reste dans votre caisse qu'une masse de sable incapable de rien faire pousser.

C'est le danger que signalait en Belgique, M. T'Sertevens dont nous avons rapporté les paroles dans notre étude de la législation belge.

Cette exception admise et justifiée, que dirons-nous des engrais commerciaux en général ?

Nous laissons la parole à un agronome, déjà cité au cours de ce travail et qui joint une longue pratique à une science incontestée ; nous voulons parler de M. Lecouteux :

« C'est un fait, dit M. Lecouteux (1), que si les engrais chimiques sont l'un des plus puissants moyens d'action de la culture améliorante, ils sont aussi entre les mains d'un fermier sortant, un moyen de consacrer moins de terres à la production des fourrages, et par conséquent de diminuer les garanties que d'anciens baux prévoyants prenaient contre l'épuisement du sol. Il y a tout un art à aménager et à faire absorber les engrais chimiques de telle manière qu'il n'en reste rien après la dernière année du bail. Cet art démontre qu'au besoin ces engrais constituent un capital éminemment circulant puisque entre son avance et sa réalisation il peut ne s'écouler qu'une année. En ce cas, il est évident que l'indemnité à payer au fermier sortant pour capitalisation d'engrais dans le sol est toute réglée. Elle n'a pas de raison d'être. Il faut donc l'éliminer des discussions qui concernent les améliorations créées par le fermier.

« Ce n'est pas seulement la pratique qui autorise cette conclusion... la science apporte aussi son contingent de preuves...; il est permis de dire qu'à Rothamsted les engrais chimiques ne se capitalisent dans le sol que pour une année.

« D'autres expérimentateurs sont en contradiction formelle avec les savants anglais de Rothamsted. Pour ceux-là, la fumure peut être très inférieure à la com-

(1) *Journal d'Agriculture pratique*, 26 sept. 1889, p. 440. — Rapport de M. DE BELLEVILLE, p. 138.

position chimique de la récolte, mais pour motiver cette infériorité si désirable au point de vue de la dépense en argent, on s'appuie sur les parties lentement assimilables que, d'une part, les vieilles fumures et que, d'autre part, le sol lui-même amassent dans les sols bien fumés ou dans les sols naturellement riches. Il y aurait dans cet ordre d'idées deux sortes d'engrais : les engrais fonciers qui ne quittent le sol qu'après plusieurs années et qui restent dès lors immobilisés assez longtemps, et les engrais circulants dont les engrais chimiques sont, après les fumiers très décomposés avant leur enfouissement, les types les plus accentués....

« Il y a, dans ces contradictions scientifiques, des motifs suffisants pour regarder comme n'étant pas résolu le problème de l'estimation des engrais laissés dans le sol par les fermiers améliorateurs. L'estimation est certes plus facile pour les fumiers dont la durée d'action est plus longue et dont l'abondance est justifiée par le bétail et par les fourrages de la ferme. Elle devient très difficile pour les engrais chimiques que le fermier a pu récupérer par ses récoltes des dernières années de bail. Et puis, il n'y a pas beaucoup de fermiers qui se livrent à ce système de capitalisation par des engrais qu'il est possible de reprendre très vite. »

Voilà ce que pense ce savant indiscuté.

Comment donc en présence de ces affirmations entendez-vous organiser le règlement de l'indemnité ?

Pour ces engrais commerciaux d'un si grand secours pour l'agriculture, croyez-vous qu'il soit possible dans l'état actuel de la science de préciser dans quelles proportions ils concourent aux améliorations du sol existant à la sortie d'un fermier ? Quand il ne s'agissait que des antiques fumiers de ferme, peut-être la question présentait-elle une importance que l'effet rapide des nouveaux engrais leur enlève, du moins à notre avis.

Trouverez-vous un chimiste pouvant affirmer dans quelle proportion l'acide phosphorique répandu sous forme de superphosphate a été employé dans une récolte, et ce qu'il peut en rester dans le sol ? Que dire quand il s'agit de faire la même évaluation pour des fumures remontant à plusieurs années ?

M. Charles Parmentier, dans le *Journal des Économistes* (1), cherchant à éviter dans la mesure du possible les procès inévitables, propose deux moyens de résoudre la difficulté :

Il demande de prendre pour base les importations d'engrais notifiées par écrit au propriétaire au moment même où elles auraient été effectuées, avec indication des prix et quantités de matières fertilisantes achetées ou produites et possibilité d'en constater l'existence sur la ferme.

Partant de ce principe, on établirait comme dans la loi anglaise de 1875 et dans certaines contrées de la Belgique une échelle décroissante de valeur

(1) Mars 1890, p. 333.

depuis l'époque où l'amélioration aurait été faite : on dirait, par exemple, qu'après une année il ne resterait plus en terre que 50 % de la valeur de la fumure, après deux ans 20 %, etc.

Nous signalerons plusieurs objections à ce système.

D'abord, qui répondra de la pureté des engrais importés ? Le fermier avec une bonne foi hors de doute, peut avoir été la victime d'une de ces fraudes que signalent à l'envi tous les journaux agricoles, fraudes tellement nombreuses que deux lois ont été édictées pour les réprimer : les lois du 27 juillet 1867 et du 4 février 1888. Pensez-vous donc que depuis cette dernière loi, toutes les fraudes ont cessé ? Les nombreux procès qu'elles font naître et les poursuites auxquelles elles donnent lieu, sont une preuve certaine du contraire.

Le dosage des engrais n'est d'ailleurs pas si facile qu'il ne puisse soulever de nombreuses difficultés. Voilà encore une porte d'entrée à la chicane.

Puis M. Parmentier pose en principe que toute importation d'engrais procure à la ferme une plus-value. Si cela était vrai, rien de mieux et de plus juste ; mais nous avons déjà fait remarquer ce qui pouvait arriver à la suite du marnage et du chaulage ; n'en serait-il pas de même des engrais commerciaux ?

Il se produit fréquemment que des engrais incomplets donnent des résultats merveilleux. Il manquait au sol un élément en facilitant l'assimilation et le

fermier a découvert quel il était ; il le répand dans la terre après avoir fait les notifications prescrites et obtient ainsi des rendements considérables. Aux dépens de quoi ? Des réserves contenues dans la ferme qui, jusqu'alors, n'étaient pas assimilables. S'il continue pendant plusieurs années cette fumure spéciale, il arrivera bientôt un instant où la terre dépouillée de ses réserves deviendra stérile. Cependant le propriétaire ne devra pas moins lui rembourser une certaine partie des engrais qui n'ont eu qu'un effet : ruiner sa terre. Après un examen superficiel qui croirait qu'il dût se plaindre en face des récoltes superbes obtenues par son fermier ; à s'en tenir aux apparences, le domaine n'a-t-il pas été fortement amélioré ?

Quant à la fixation *a priori* de la portion des dépenses à rembourser suivant le temps depuis lequel les engrais ont été employés, elle est tout à fait arbitraire ; séduisant au premier abord, ce système ne répond à aucune réalité. Nous en donnons pour preuve la législation anglaise qui l'a abandonné après une courte expérience : la loi de 1883 a admis des bases toutes différentes de celles de l'acte de 1875.

Cependant il faut bien le reconnaître, ce serait peut-être le système présentant le moins de dangers dans la pratique, si peu justifié qu'il soit.

Comment en effet entend-on procéder ? Par une expertise contradictoire, avant la sortie du fermier.

Nous comprenons l'expertise ainsi faite quand il

s'agit comme actuellement de vérifier si les prescriptions du bail ont été exécutées ; mais comment voulez-vous que deux ou trois agriculteurs, si intelligents que vous les supposiez, puissent, après s'être promenés sur une ferme, condamner le propriétaire à payer à son fermier une somme de tant pour cause d'améliorations ? Il faut bien le remarquer, la loi ne suppose qu'une seule expertise ; aucune examen n'est prescrit à l'entrée en jouissance et un simple état de lieux ne peut guère servir de point de comparaison.

Les Agriculteurs du Nord exigent l'expertise avant l'enlèvement de la dernière récolte ; c'est peut-être plus pratique, tout en présentant un grand danger : qui garantira les experts contre les illusions causées par les nitrates et les sulfates, expressément réservés d'ailleurs.

Pour nous une seule manière de procéder est possible : faire analyser toute la ferme parcelle par parcelle avant l'entrée en jouissance et recommencer l'opération à la fin du bail ; on obtiendrait la composition exacte de tous les terrains du domaine et l'on verrait s'il y a eu augmentation ou diminution des éléments fertilisants. C'est la seule expertise présentant toutes garanties ; encore, dans l'état actuel de la science, de quelles précautions devrait s'entourer le chimiste analyste pour éviter des erreurs.

On reculera toujours devant une telle opération à cause de la difficulté et de la longueur du travail et

du coût de son exécution ; ce n'en est pas moins la seule réellement satisfaisante ; qu'elle soit infaillible et à l'abri de nombreuses difficultés, nous ne pouvons pas le garantir !

Nous affirmons donc que tout dans les propositions de loi est discutable, et que tout sera discuté ; devant quelle juridiction seront portés les débats ?

Ne se faisant pas d'illusions sur les résultats certains de leurs propositions, les promoteurs de la loi ont, dans un but des plus louables, cherché à restreindre les frais occasionnés par les procès inévitables. Tous ont été d'avis d'attribuer au juge de paix compétence pour statuer sur toutes les difficultés relatives aux indemnités de plus-value ; nous pourrions ajouter en dernier ressort, car c'est la tendance des partisans du droit du fermier comme le proposent les agriculteurs du Nord. On veut éviter des frais, il est donc indispensable de rendre l'appel impossible, sans quoi il serait toujours porté et tout l'effet de la loi serait détruit ; il faut être logique, et cette disposition est conforme aux idées actuelles d'extension de la compétence des juges de paix.

Nous avons pour ces magistrats un respect profond et nous n'ignorons pas que l'on cherche à apporter dans leur recrutement toutes les garanties que les citoyens sont en droit d'attendre de leurs juges ; toutefois nous ne comprenons pas que l'on puisse décider qu'un juge unique connaîtra en dernier ressort à quelque somme que l'indemnité puisse s'élever de

questions d'une telle importance alors qu'on lui donne seulement le droit de juger sans appel des débats portant sur des sommes inférieures à cent francs.

Ne serait-il pas plus simple, après la tentative de conciliation de passer tout de suite à la juridiction du Tribunal civil où vous aurez au moins la garantie de la pluralité des juges.

Avec cette attribution de juridiction aux juges de paix, on se heurtera sans cesse aux plaintes des vaincus, rejetant sur l'ignorance du magistrat la perte de leurs procès et on ne peut raisonnablement exiger des juges un stage dans une école d'agriculture. L'exécution de la loi attirera sur ces personnages dont on tend au contraire à étendre les pouvoirs, la déconsidération des justiciables de la campagne et portera une atteinte considérable à leur prestige.

Ces idées ont été parfaitement exprimées par un magistrat, M. Pascaud, conseiller à la Cour de Chambéry, qui a bien voulu nous confier le manuscrit d'une communication à l'Académie des Sciences morales et politiques.

Quoique partisan du droit à l'indemnité, M. Pascaud ne peut admettre l'attribution aux juges de paix d'une compétence aussi étendue. Il donne au problème la solution suivante :

« Quant à la procédure à suivre pour le règlement de l'indemnité, elle serait très simple. Après une notification du preneur au bailleur dans les trois mois qui précèderaient l'expiration du bail, tous les

deux, en cas de désaccord, désigneraient un ou deux experts pour estimer la plus-value. S'ils en choisissent chacun un, ils auraient la faculté de faire nommer un tiers expert par le juge de paix auquel requête serait présentée à cet effet.

« L'expertise terminée, si les parties ne s'entendaient pas, elles s'ajourneraient sans préliminaires de conciliation et dans le délai de trois jours francs devant le Tribunal civil qui statuerait comme en matière sommaire dans les limites de sa compétence habituelle.

« Pour plus de célérité, on n'appellerait des jugements interlocutoires qu'en même temps que des jugements définitifs, et en ce qui touche la juridiction d'appel, il n'y aurait également lieu à pourvoir en cassation que dans les mêmes conditions. Nous écartons absolument l'arbitrage forcé et l'intervention contentieuse du juge de paix en cette matière, ces modes de procéder ne nous paraissent pas présenter toutes les garanties requises. »

Le système proposé par M. Pascaud est assurément des plus juridiques. Il a, de plus, l'immense avantage, en prévoyant toutes les formalités, de faire remarquer aux plus profanes les frais nombreux que la nouvelle loi entraînerait. C'était ce que nous nous efforcions de montrer.

Nous avons gardé pour la fin l'examen d'un dernier argument : Les partisans du droit du fermier, cherchant à répondre à l'objection tirée des nombreux procès causés par leur loi, disent : Nous re-

connaissions presque le bien fondé de vos objections; il y aura procès, mais une seule fois. Quand un fermier aura amélioré le domaine et qu'une indemnité lui aura été payée, le sol, étant en parfait état, ne pourra plus donner lieu à une seconde indemnité. Le nouveau fermier n'aura qu'à maintenir le bon état des terres. Plus de nécessité de réparer pendant la première période du bail, la culture ruineuse du fermier sortant; plus de culture épuisante à la fin du bail; une culture normale et continuelle qui fera cesser le travail de Pénélope auquel se livrent les fermiers français.

Vous refusez cette situation prospère dans la crainte d'un procès qui, une fois terminé, aura réglé la situation de la ferme vis-à-vis de ses futurs exploitants.

Notre réponse est facile.

Avez-vous donc la prétention par une loi de changer les habitudes des fermiers. Ils tirent dans les dernières années de leur bail tout ce qu'ils peuvent faire produire à la terre; croyez-vous donc que le droit à l'indemnité va les pousser à améliorer jusqu'au dernier jour. Je parle bien entendu pour ceux qui ne chercheront pas à exploiter le droit nouveau comme une mine d'or fournie par le législateur.

Quand un fermier aura réellement amélioré les terres, son successeur ne manquera pas de détruire tout ce qui aura été fait.

On nous objectera bien que ce dernier sera passible de dommages-intérêts.

Nous avons le regret de n'y pas croire. Tous les jours, le même fait se produit : Un propriétaire-cultivateur fatigué de faire valoir lui-même son domaine le loue à un fermier. Les terres sont en parfait état, et le fermier n'a aucune amélioration à effectuer. Voyez donc ce qu'elles sont devenues à la fin du bail ?

Quant aux fameux dommages-intérêts que l'on reproche tant aux propriétaires, nous avons montré à quoi ils se réduisaient.

Il faudrait donc nécessairement mettre à la charge du fermier par une nouvelle loi l'obligation réciproque d'indemniser le propriétaire pour moins-values culturales, et nous craignons fort que cette loi ne doive être plus souvent appliquée que l'autre.

Conséquence : recrudescence de procès.

La législation nouvelle aurait un seul résultat : donner aux avocats en justice de paix et à tous les hommes de loi qui s'agitent autour de ce Tribunal toutes facilités d'exercer leur activité.

Voilà pourquoi nous refusons de suivre les partisans du droit à l'indemnité.



CONCLUSION

Est-ce à dire que nous trouvons la législation actuelle parfaite ? Loin de nous cette pensée !

Nous croyons avoir montré toutes les difficultés résultant des propositions en présence ; aucune d'elles ne nous a paru d'une exécution possible.

Au moins pourrait-on nous dire, la proposition de M. Dugué de la Fauconnerie ne vous engage à rien puisqu'elle exige l'autorisation du propriétaire pour l'exécution des travaux. Nous le reconnaissons sans peine, mais elle ne permet dans le bail, l'insertion d'aucune clause contraire : le propriétaire a un droit de veto pour chaque amélioration, il peut chaque fois, refuser son autorisation, mais il n'a pas le droit de dire à son fermier au commencement de la jouissance : vous ferez telle amélioration, en revanche, je ferai exécuter tel travail.

C'est une atteinte à la liberté de conventions dans la personne du bailleur et dans celle du preneur.

Laissez donc agir la Liberté !

Ne voyez-vous pas de tous côtés surgir de nouvelles sociétés d'agriculture. Elles naissent d'un besoin de rapprochement dans un but de défense commune. Toutes les questions agricoles y sont discutées souvent avec une grande compétence et les bulletins des sociétés répandent partout les résultats de ces luttes fécondes. Les campagnes font leur ap-

prentissage agricole et l'on en recueillera bientôt les fruits.

Vous voulez forcer la main au progrès. Cela nous paraît inutile et dangereux. Rappelez-vous la vieille proposition : *Quid leges sine moribus vancæ proficiant ?*

Les fermiers ont-ils besoin de protecteurs ? Sont-ils donc des opprimés ? Une nouvelle croisade est-elle nécessaire pour les enlever de la puissance de leurs tyrans, les propriétaires ?

Voyez ce qui se passe dans le Nord !

C'est, nous le savons, la seule région dans laquelle la loi de l'indemnité pourrait être appliquée avec fruit ; qu'y trouvons-nous ? Les Agriculteurs du Nord le reconnaissent eux-mêmes et c'est un de leurs arguments les plus forts, bon nombre de propriétaires, par des clauses insérées dans leurs baux, accordent à leurs fermiers le droit aux engrais et amendices et « ces messieurs, ajoute-t-on, n'ont qu'à se louer de leur procédé, car ils changent rarement de locataires et quand ils en changent, ils en trouvent facilement, leurs fermes étant *presque toujours* laissées en bon état (1). »

Nous connaissons en Normandie au moins un propriétaire ayant inséré une clause semblable dans un de ses baux.

Si la nécessité de l'indemnité se fait sentir, comme le disent ses partisans, qui empêche les fermiers de

(1) Rapport de M. BONDUEL, p. 9.

réclamer l'insertion d'une pareille clause quand ils discutent leurs conventions? Est-il besoin pour cela de l'intervention législative?

Loin de voir, à l'heure actuelle, les propriétaires faire la loi à leurs fermiers, nous sommes tous les jours en face de la solution contraire. Les fermiers n'ont pas à chercher des terres, ils sont assurés d'en trouver; ce sont les propriétaires qui courent après l'exploitant devant les décharger d'une culture qu'ils ne veulent entreprendre à aucun prix. En vertu de la loi de l'offre et de la demande, principe économique certain, celui-là, les fermages baissent, et en Normandie, comme partout ailleurs, nous sommes à même de contrôler ce phénomène. Voilà la vérité!

Pensez-vous, d'autre part, que les fermiers entrepreneurs et pourvus de capitaux ne peuvent pas trouver des propriétaires partageant leurs idées et disposés à les suivre dans la recherche du progrès? Il ne faut pas non plus déclarer que les fermiers sont seuls prêts à aller de l'avant. Les explications des grands propriétaires dans les réunions agricoles prouvent qu'ils possèdent aussi de la science et de l'intelligence, et qu'ils sont animés du désir de tirer l'agriculture de la crise qui ruine tout le monde.

Que faut-il donc pour augmenter la production? Trois choses, suivant nous: de la science, des capitaux et des baux plus longs.

Pour la science, le Gouvernement Français fait depuis ces dernières années les plus louables efforts

pour répandre l'instruction agricole jusque dans les campagnes les plus reculées. Des professeurs d'agriculture vont, dans chaque département, avec un zèle souvent digne d'un meilleur sort, faire des conférences sur un sujet touchant la culture locale. Actuellement peu suivies, nous en avons malheureusement la preuve, ces conférences prendront, dans un avenir prochain une importance que chacun devine.

Les champs d'expérience, les écoles pratiques d'agriculture se multiplient et des bourses accordées par l'Etat et les départements permettent aux fils des cultivateurs d'acquérir une science qu'ils ne trouveraient pas dans leurs villages et qu'ils contribueront plus tard à répandre eux-mêmes dans les pays qu'ils exploiteront.

Les Sociétés d'Agriculture feront le reste.

Il est plus difficile d'obvier au manque de capitaux. Jusqu'à présent toutes les tentatives d'établissement de Crédit agricole ont échoué. Les projets actuellement pendants devant les Chambres seront-ils plus heureux ? Nous le désirons sans oser l'espérer.

Nous ne pouvons étudier ici la question du Crédit agricole, mais nous répèterons ce qui a été dit partout et effectué souvent en pratique : Le banquier naturel du fermier n'est-il pas le propriétaire qui a tout intérêt à faire les avances nécessaires à la bonne culture de sa ferme ?

Nous ne pouvons dans ce cas encore parler que

de la Normandie ; mais combien de fois avons-nous vu des propriétaires donner à leurs fermiers l'argent indispensable pour « se monter dans la ferme ».

Il n'y a pas de frais pour cela, le privilège du propriétaire est sa sauvegarde et souvent le prêt est consenti sans intérêts. C'est par là que le vrai propriétaire s'intéresse à la culture et nous sommes heureux d'ajouter : ils sont rares, ceux qui ont à se repentir d'agir ainsi.

Voilà les tendances à encourager !

La crise actuelle les a développées, et c'est pour des résultats aussi problématiques que ceux que l'on attend du droit à l'indemnité que l'on s'expose à séparer à jamais ce qui tend à se réunir dans une défense commune, que l'on semble s'ingénier à soulever des quantités de procès au grand détriment de la fortune publique.

Nous dirons aux députés chargés de l'élaboration des lois :

Voulez-vous enrichir les gens d'affaires, sans grands avantages pour les cultivateurs ? Votez les propositions qui vous sont soumises ; sinon, repoussez-les avec conviction et sans aucune arrière-pensée.

Le salut est dans l'union étroite du propriétaire et du fermier ; que faut-il pour cela ?

Augmenter la durée des baux et rédiger des clauses mesurées et claires, ne laissant aucune prise à la

chicane et s'inspirant de l'intérêt général et de l'esprit de progrès agricole si bien mis en relief par les partisans du droit à l'indemnité. De la sorte, l'agitation n'aura pas été stérile et par la libre convention vous obtiendrez les résultats que ne produira jamais la contrainte légale qu'on trouvera toujours moyen d'éluder.

Augmenter la durée des baux, est-ce si difficile ? Les baux de neuf ans, d'un usage général, d'ailleurs, pourraient constituer un minimum ; ne l'imposez pas, mais faites comprendre aux intéressés qu'ils en retireront le plus grand profit.

Pour encourager les baux plus longs, diminuez les droits d'enregistrement en proportion de la durée, permettez de passer des baux de dix-huit ans, par exemple, au nom des incapables et imposez-les dans les conventions faites au nom de l'Etat et des établissements reconnus d'utilité publique. C'est la propagande par l'exemple, la seule véritablement digne d'un pays libre.

La rédaction des clauses désirables, c'est l'œuvre des sociétés agricoles et des professeurs d'agriculture. Imposer à la France entière un type unique serait de la folie. Chaque contrée a ses usages et des intérêts différents. Quoi que l'on en dise, dans chaque région en particulier, les clauses des baux sont en rapport avec les habitudes locales, elles ne sont que la reproduction des usages que le Code a eu la sagesse de laisser subsister. Les coutumes que vous

voulez renverser d'un seul coup s'amélioreront peu à peu ; le progrès s'imposera et cela sans contrainte.

Dans les temps où nous vivons, vouloir forcer la main au progrès est un moyen détestable. La seule devise que nous devons prendre est celle-ci :

TOUT PAR LA LIBERTÉ



POSITIONS



DROIT ROMAIN

I

La *Capitis deminutio* n'entraîne pas dans tous les cas une déchéance.

II

Une servitude est urbaine ou prédiale suivant la nature du fonds dominant.

III

Le pacte nu engendre une obligation naturelle.

IV

Pour la perfection des *justæ nuptiæ*, la femme doit être mise à la disposition du mari.

DROIT FRANÇAIS

I

La femme, soit qu'elle accepte la communauté, soit qu'elle y renonce, doit être considérée comme créancière quand elle exerce ses reprises.

II

En cas d'inaction de l'héritier du degré le plus rapproché, un héritier plus éloigné est admis à exercer la pétition d'hérédité contre le tiers en possession de ladite hérédité.

III

Le contrat par correspondance se forme par la remise de la lettre d'acceptation au destinataire.

IV

La séparation des patrimoines confère un droit de suite.

DROIT PÉNAL

L'interdit légal peut se marier, tester, reconnaître un enfant naturel.

DROIT COMMERCIAL

Les Tribunaux ne sauraient autoriser la femme mariée à faire le commerce en cas de refus d'autorisation du mari.

DROIT CONSTITUTIONNEL

I

On peut respecter les principes du Gouvernement parlementaire, tout en ne soumettant pas le budget entier à un vote annuel.

II

Sous l'empire de la loi du 25 février 1875, le droit de révision du Congrès est limité aux points visés dans la résolution votée séparément par les deux Chambres.

Vu :

Le Professeur, président de la thèse,
GEORGES LEBRET.

Vu :

Le Doyen,
EDMOND VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie de Caen,
E. ZEVORT.

TABLE DES MATIÈRES

DROIT ROMAIN

De la Location des terres de l' « Ager Publicus Italique » pendant la République

	Pages.
INTRODUCTION	5

PREMIÈRE PARTIE

De la Formation du Domaine Public 8

DEUXIÈME PARTIE

De la Location des terres du Domaine Public 13

CHAPITRE I^{er}. — Des Assignations et des Colonies 14

CHAPITRE II. — Des Possessiones 18

§ 1. — Qui pouvait être Possessor 19

§ 2. — Les Droits du Possessor 23

§ 3. — Les Obligations du Possessor . . . 25

§ 4. — Comment ont disparu les Posses-

siones 28

CHAPITRE III. — Des Locations proprement dites 33

§ 1. — Par quels Magistrats, dans quelles

Formes et pour quel Temps étaient

faites ces Locations 34

§ 2. — Quels étaient les adjudicataires . . . 40

§ 3. — Des Obligations et des Droits des ad-

judicataires	42
------------------------	----

§ 4. — Le Bail censorial est-il l'origine du

contrat de bail	53
---------------------------	----

CHAPITRE IV. — Appendice 58

§ 1. — Des Agri quæstorii 58

§ 2. — Des Paturages et des Bois. 64

DROIT FRANÇAIS

De l'Indemnité de Plus-Value au fermier sortant

INTRODUCTION	9
------------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

<i>Situation juridique du fermier sortant</i>	13
CHAPITRE 1 ^{er} . — De la Doctrine	14
§ 1. — Droit Ancien	14
§ 2. — Coutume de Normandie	26
§ 3. — Code Civil	28
CHAPITRE II. — De la Jurisprudence	42

DEUXIÈME PARTIE

<i>Législations étrangères</i>	47
CHAPITRE I ^{er} . — Royaume-Uni de la Grande-Bretagne	48
§ 1. — Angleterre	48
§ 2. — Ecosse	84
§ 3. — Irlande	86
CHAPITRE II. — Allemagne	104
CHAPITRE III. — Suisse	106
CHAPITRE IV. — Belgique	107

TROISIÈME PARTIE

<i>De la France</i>	116
CHAPITRE I ^{er} . — Dans les Chambres françaises	116
CHAPITRE II. — Dans les Sociétés agricoles	128

QUATRIÈME PARTIE

<i>Du Droit à l'Indemnité</i>	139
CHAPITRE I ^{er} . — Du Droit à l'Indemnité en théorie	139
§ 1. — Équité, Réciprocité, Justice	139
§ 2. — Progrès Agricole	149
§ 3. — Intérêt général	158
CHAPITRE II. — Du Droit à l'Indemnité en pratique	175
CONCLUSION	201
POSITIONS	209

INTRODUCTION

CHAPTER I

CHAPTER II

CHAPTER III

CHAPTER IV

CHAPTER V

CHAPTER VI

CHAPTER VII

CHAPTER VIII

CHAPTER IX

CHAPTER X

CHAPTER XI

CHAPTER XII

CHAPTER XIII

CHAPTER XIV

CHAPTER XV

CHAPTER XVI

CHAPTER XVII

CHAPTER XVIII

CHAPTER XIX

CHAPTER XX



